

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

CCAC : S16-072901-NP

QH : 002-162

ENTRE :

GABRIELA et DAN DUMITRU

« Bénéficiaires »

c.

IMMOBILIER VERIDIS I INC.

« Entrepreneur »

Et

GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC

« Administrateur »

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

DÉCISION ARBITRALE RENDUE LE 3 MARS 2017

YVES FOURNIER ARBITRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

GABRIELA et DAN DUMITRU

5055, PHARAND
LAVAL, (QUÉBEC)
H7K 0C5

PRÉSENTS

ENTREPRENEUR :

IMMOBILIER VERIDIS I INC.

1440, STE-CATHERINE OUEST, # 220
MONTRÉAL, (QUÉBEC)
H3G 1R8

PRÉSENT

ADMINISTRATEUR :

GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC

Personne moralement constituée dont le
siège social est situé au :

9200, BOUL. MÉTROPOLITAIN EST,
MONTRÉAL, (QUÉBEC)
H1K 4L2

REPRÉSENTÉE PAR

Me FRANÇOIS-OLIVIER GODIN

DÉCISION

MANDAT ET COMPÉTENCE RATIO MATERIAE

[1] Le Tribunal fut saisi du présent dossier suite à deux demandes d'arbitrage. La première formulée par les Bénéficiaires le 2 juin 2016 et la seconde le 29 juillet 2016. Le soussigné fut désigné à titre d'arbitre le 16 septembre 2016 par le CCAC, en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après appelé le *Règlement* ¹).

[2] Les parties n'ont formulé aucune objection quant à la compétence du Tribunal, ni de moyens préliminaires.

HISTORIQUE DES PROCÉDURES

[3] Le bâtiment concerné est situé au 5055 rue Pharand, à Laval.

[4] Le 27 novembre 2014 et le 27 février 2015 les Bénéficiaires signifiaient une dénonciation lesquelles déclenchèrent le processus habituel de conciliation. Le 10 avril 2015 le conciliateur, Michel Labelle, disposait des 17 points soumis. Cette décision fut portée en arbitrage par les Bénéficiaires le 12 mai 2015. Le 14 mai 2015, Me France Desjardins était nommée arbitre.

[5] En cours d'arbitrage d'autres points s'ajoutèrent à la liste initiale. La sentence arbitrale fut rendue le 5 avril 2016. ⁽²⁾

[6] Sans entrer, à ce stade, dans les ramifications de cette décision, le Tribunal se limitera pour l'instant à reprendre les conclusions pertinentes de celle-ci:

RETOURNE LE DOSSIER à l'Administrateur afin qu'il rende une décision sur le point 10 dans les **30 jours** des présentes, le sort de cette réclamation pouvant être lié à la problématique des planchers.

1- L.R.Q. c. B-1.1.,r 02

2- CCAC S15-051201 – NP

RETOURNE le dossier à l'Administrateur afin qu'il rende une décision à l'égard du point 23 (portes qui ne ferment pas) dans les **30 jours** des présentes, le sort de cette réclamation pouvant être lié à la problématique des planchers.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur sur les points 1, 2, 5 et 9 **ET** ajoutant à ses conclusions, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs par le dessus des planchers en conformité des exigences du Code, des règles de l'art et des usages courants du marché, le choix des moyens d'exécution lui appartenant.

[7] Le 5 mai 2016, le conciliateur Michel Labelle signait un rapport de conciliation par lequel il prenait acte de l'engagement de l'Entrepreneur de procéder aux correctifs du cadrage intérieur des portes escamotables et de la pose des arrêts de portes et déclinait la demande quant aux craquements et quant à la finition de l'escalier intérieur.

[8] Le 2 juin 2016, les Bénéficiaires formulaient une demande d'arbitrage qui ciblait le point 10 mentionné dans la première conclusion rapportée plus haut et la conclusion qui suivait, laquelle traitait de la fermeture de porte et du soutien des cloisons. La requête était ainsi formulée :

- *Travaux à effectuer sur les cloisons parallèles aux poutrelles dans toute la maison, pour respecter les règles d'art et codes en vigueur;*
- *Réfection complète de l'escalier intérieur et la structure de l'escalier selon règles de l'art, normes en vigueur et documents de début de la construction, plans et devis à notre nom;*
- *Remboursement des frais d'honoraires pour l'obtention d'une expertise d'ingénieur supplémentaire; (sic)*

[9] Le 29 juillet 2016, les Bénéficiaires présentaient une seconde demande d'arbitrage suite au rapport correctif (du plancher) daté du 5 juillet 2015 et signé par Sylvain Beausoleil. Le motif invoqué par les Bénéficiaires se lit ainsi :

La méthode corrective présentée par Qualité Habitation pour les travaux mentionnées ne tient pas compte de la sentence arbitrale « travaux par le dessus ». (Sic)

[10] Pour résumé, trois points font l'objet de contestation : le plancher, l'escalier (craquements et malfaçons) et la problématique du soutènement des murs parallèles, principalement à la salle d'eau où la porte ne ferme pas adéquatement.

PRÉLIMINAIRES À L'ARBITRAGE

[11] Une conférence téléphonique préparatoire prit place en présence de toutes les parties en date du 27 octobre 2016. Une visite des lieux s'est inscrite le matin de la première journée d'audition (23 janvier 2016) en présence des parties, du procureur de l'Administrateur, des experts de chacune des parties et du soussigné.

[12] Dans le présent dossier la compagnie Construction Bertrand Dionne Inc., représentée par Martin Dionne, agit pour l'Entrepreneur Immobilier Veridis I Inc. et est devenue son répondant en vertu d'une convention signée le 7 septembre 2016. Évidemment, cette convention signée par ces deux parties ne lie pas les tierces parties pouvant avoir des liens contractuels avec l'Entrepreneur.

PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES

[13] La preuve des Bénéficiaires repose sur leur témoignage respectif, celui de leur expert, Carl Jinchereau, ingénieur, de Jean-François Brière et de Jean-François Labelle.

Gabriella Dumitru

[14] Madame Gabriela Dumitru indique que le rapport correctif de monsieur Sylvain Beausoleil du 5 juillet 2015 qui traite du plancher ne respecte pas la sentence arbitrale de Me France Desjardins puisqu'elle avait livré dans l'une des conclusions de sa décision une ordonnance précise, soit l'obligation d'effectuer des travaux correctifs du plancher *par le dessus* :

ORDONNE à L'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs par le dessus des planchers en conformité aux exigences du Code, des règles de l'art et des usages courants du marché. (Je souligne)

[15] Elle avance que tant la proposition de Construction Bertrand Dionne Inc. que celle du conciliateur, lesquelles n'ont jamais été éprouvées, se soustraient à l'ordonnance de Me Desjardins et par conséquent ne peuvent être retenues par le Tribunal. De plus, la proposition de l'Administrateur ne traite aucunement de l'escalier et du support des cloisons ou encore des murs parallèles. De plus, l'escalier est mal supporté et donne place à des craquements. Elle souligne que l'expertise de l'ingénieur Carl Jinchereau répond quant à lui aux trois questions en litige.

[16] Madame Dumitru soumet qu'une réfection totale tant de l'escalier qui craque depuis deux ans que des cloisons et du plancher s'impose.

Dan Dumitru.

[17] Monsieur Dumitru affirme que la méthode corrective proposée par l'Administrateur ramène la problématique du plancher à la case départ puisqu'elle fait fi d'une s'exécution *par le dessus*.

[18] Il rappelle que la solution proposée par l'ingénieur Latreille, pour le bénéfice de l'Administrateur, a été rejetée par Me Desjardins. Elle concluait alors ainsi :

[71] Dans cette perspective, la solution préconisée par l'Entrepreneur n'est pas convaincante parce qu'elle ne tient pas compte de tous les défauts de construction qui affectent les planchers. Ainsi, les nouveaux supports devant, selon le plan soumis, être installés à 18 pouces l'un de l'autre sans intervention sur l'épaisseur du sous-plancher, il subsistera une problématique de non-conformité au Code (orientation parallèle des lattes du parquet de bois) et aux règles de l'art (absence de couche de pose, espacement des poutrelles inadéquat pour les revêtements de céramique et épaisseur inadéquate des panneaux pour les revêtements de bois.

[19] Pour le Bénéficiaire, Construction Bertrand Dionne Inc. ne peut agir au lieu et place de L'Entrepreneur. Il n'a pas de lien de droit entre l'entreprise de monsieur Dionne et les Bénéficiaires.

[20] Il fait remarquer que les documents produits en preuve (B-6) émanant du Centre de l'Escalier (sous-traitant quant à la livraison et la pose de l'escalier) n'ont jamais été signés par l'un des Bénéficiaires et que l'une des signatures n'est pas d'eux.

[21] Le rapport du 4 septembre 2014 du Centre de l'Escalier fait état que les trois dernières marches de la volée craquent alors que le directeur technique de cette compagnie écrivait le 12 septembre 2014 à Jean-François Labelle :

Des correctifs ont été apportés pour corriger un craquement le 11 août et 4 septembre 2014. (Je souligne)

[22] D'aucune façon les Bénéficiaires n'ont su quels travaux avaient été exécutés pour éliminer les craquements. Ceux-ci se manifestent toujours jusqu'à ce jour. Un DVD (B-13) produit par les Bénéficiaires démontre indubitablement cette réalité, du moins jusqu'au 7 décembre 2016. Le fait que l'humidité serait en cause, selon la lettre du Centre de l'escalier (B-6 en liasse), n'est soutenu par aucune preuve.

[23] Dans la décision du conciliateur rendue le 10 avril 2015 (A-10), monsieur Labelle écrit au point 10, à la page 53 :

Lors de la visite, après vérification, je n'ai constaté aucun bruit de craquement dans la volée de l'escalier inférieur menant à l'étage, et la partie du plancher (premier) face à la volée.

Depuis l'entrepreneur m'a transmis par courrier l'attestation de confirmation d'exécution du 4 juillet 2014, et dont voici copie :

[24] Pourtant, dans le même rapport de conciliation, son rédacteur insère le rapport du sous-traitant du 4 septembre 2014 lequel fait état des craquements.

Carl Jinchereau, ingénieur

[25] Monsieur Jinchereau est ingénieur depuis 1998. Il fut reconnu comme expert à Montréal, Joliette et St-Jérôme. Le procureur de l'Administrateur a déclaré ne pas avoir d'objection à ce qu'il soit déclaré témoin expert.

[26] D'entrée de jeu, monsieur Jinchereau reconnaît n'avoir jamais rencontré auparavant une problématique qui s'apparente à l'actuelle quant au plancher.

[27] Selon lui, les trois (3) points en litige sont reliés à la problématique de la structure du plancher.

[28] Il s'est rendu sur place à deux reprises pour prendre des mesures, pour obtenir des documents et pour vérifier la conformité des lieux au plan de "Structures d'À côté". Il constata que l'Entrepreneur n'a pas respecté les plans. Les planchers sont composés de poutrelles de bois ajourés ayant 15" de hauteur et fabriquées uniquement avec des membranes de 2" X 3". Elles sont reliées à des poutres de bois LVL ayant soit 14" ou 11 7/8" de hauteur. Les poutrelles ont des espacements égaux de 19.2" sur toutes les surfaces des deux planchers.

[29] A partir de ses calculs, il est en mesure d'établir qu'au rez-de-chaussée, en considérant le poids de l'ilot en quartz, les charges qui sont appliquées au-dessus des poutrelles, celles-ci résistent mais c'est à -105% pourcent, côté fatigue, il est indéniable qu'avec le temps les dénivellations persisteront et d'autres problèmes apparaîtront.

[30] L'expert Jinchereau recommande de procéder par dessous avec un renforcement des poutrelles avec des montants 2" X 2" debout pour donner une déflexion normale. De plus, il faudrait ajouter un contre-plaqué de 1/2" par-dessus un 3/4", ce qui réduirait les effets de vague et de déflexion.

[31] Ce qui précède n'est qu'une description sommaire de sa proposition ou de sa méthode de correction.

[32] Quant aux cadres de porte qui se trouvent entre deux poutrelles, l'expert s'en remet à l'article 9.23.9.8.1) et 2) du CNB qui traite des supports des mûrs (panneaux de blocage de poutrelles), et ce pour les deux étages.

[33] Au niveau du revêtement en céramique, il suggère succinctement d'enlever les deux panneaux d'OSB, vérifier les éléments de structure, renforcer les poutrelles selon les croquis présentés en annexe I de son rapport et poser trois couches de contreplaqué (3/4", 1/2" et 3/8").

[34] À l'étage, c'est le même procédé qu'au rez-de-chaussée. L'Entrepreneur peut travailler à partir du dessus « *à moins qu'il veuille défaire les plafonds et travailler à partir du dessous* ».

[35] À l'endroit où l'escalier prend appui il faut rajouter des montants intermédiaires pour solidifier les parties où l'escalier prend son support. Les 2" X 4" qui furent posés n'offrent pas de stabilité.

[36] Quant au craquement des marches de l'escalier, monsieur Jinchereau affirme que « *l'impact vient surtout du plancher lui-même* ».

[37] Le témoin n'a « *aucune idée* » du coût total des travaux si sa méthode est retenue, ajoutant : « *je suis dans l'industriel* ».

[38] Pour l'expert, le sous-plancher actuel ne respecte pas la garantie du fabricant Préverco.

[39] En contre-interrogatoire (Me Godin), le témoin expert reconnaît ne pas avoir lu la décision de Me France Desjardins, ni étudié la méthode suggérée par l'ingénieur Vasquez. Me Godin le questionne ainsi :

Q. *L'arbitre, Me Desjardins, a indiqué que les correctifs doivent être apportés par le dessus, mais vous faites beaucoup de correctifs par le dessous ?*

R. *Oui.*

[40] Il admet que la méthode qu'il propose est une première pour lui.

[41] Me Godin est revenu sur la méthode Vasquez en l'interrogeant, particulièrement sur les travaux qui s'y rattachent. J'en reprends un passage.

Q. *La méthode Vasquez vient mettre les travers perpendiculaires aux poutrelles ce qui créent des rectangles 16" X 19.2", c'est comme si on simulait des poutrelles au 16". Est-ce exact?*

R. *Ça été calculé pour ça. Je n'ai aucune idée.*

Q. *Les supports sont au 16"?*

R. *Demandez-le à Vasquez.*

Q. *S'il y a des appuis au 16", est-ce que le contreplaqué 5/8" peut supporter le plancher?*

R. *Ce sont des lamelles de bois. Si Monsieur Vasquez est confortable avec ça, je ne sais pas. Je n'avais pas cette analyse à faire. Il devra les garantir. Il faudrait vérifier sa méthode.*

[42] L'expert Carl Jinchereau poursuit en assurant que "par le dessous ou le dessus tout est réalisable et d'ajouter on doit toujours y aller au moindre coût".

[43] Finalement, le témoin admet ne pas avoir prit connaissance du rapport Gosselin soumis lors du premier arbitrage.

Jean-François Brière

[44] Jean-François Brière est le directeur technique du Centre de l'Escalier, sous-contractant pour l'escalier des Bénéficiaires.

[45] Interrogé par ces derniers, monsieur Brière mentionne qu'il travaille à partir des rapports qui lui sont transmis par ses commettants, à savoir la personne qui fait des retouches et un surintendant des chantiers.

[46] Pour les remarques contenues dans la lettre du 12 septembre 2014, ce n'est évidemment pas lui qui a fait les constatations. Normalement, il regarde les photos qui furent prises et il dresse alors un rapport. Évidemment, quant aux craquements, il ne peut en témoigner. Il doit reconnaître que les signatures ne sont pas celles des Bénéficiaires et que pour le second rapport ces derniers n'ont pas signé. La lettre du 12 septembre qu'il a transmise aux parties contredit

en partie les rapports produits par le Centre de l'Escalier lesquels ont été versés comme pièces au dossier des Bénéficiaires (B-5).

[47] En prévision de l'audition, le témoin indique avoir reçu un appel téléphonique des Bénéficiaires en décembre dernier relativement à cette lettre en préparation de l'audition. L'interrogeant, on lui cible le dernier paragraphe de la lettre du 12 septembre et curieusement le témoin Brière nie que celui-ci apparaissait sur sa lettre. Voici le texte :

Nous ne pouvons par contre contrôler les mouvements de bois, lorsque celui-ci subit une variation importante d'humidité dans une habitation.

[48] Le Tribunal apporte peu de crédibilité à ce témoin et doute fortement de l'exactitude des rapports de ce sous-traitant. Le Tribunal soupçonne même que la lettre modifiée du 12 septembre que le témoin avait en sa possession lors de son témoignage fut altérée ultérieurement à l'appel placé par les Bénéficiaires en décembre 2016. Aucun autre témoin n'a corroboré ses dires quant à cette lettre modifiée.

Jean-François Labelle

[49] Monsieur Jean-François Labelle était le chargé de projet pour l'Entrepreneur. Il mentionne qu'initialement il y avait des craquements dans l'escalier. Le Centre de l'Escalier est venu fixer la marche avec la contremarche. Il indique que la contremarche qui provoquait les craquements fut corrigée. Il reconnaît que Mathieu Dubreuil a signé au lieu et place du Bénéficiaire sur l'un des rapports et qu'il a accepté la fin des travaux quant à ce sous-traitant. Pourtant les Bénéficiaires lui font remarquer qu'eux-mêmes n'avaient pas accepté les travaux.

[50] Le témoin admet que les plans n'ont pas été ratifiés par un ingénieur, tel qu'il en est fait mention au plan et que c'est plutôt Structures d'À côté qui a conçu les poutrelles via un logiciel. Il explique :

Moi je ne fais pas de calculs. Je reçois un plan de montage qui n'est jamais signé par un ingénieur. Milek se décharge de toutes ses responsabilités au niveau de l'assemblage.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

Martin Dionne

[51] Martin Dionne se dit actionnaire de l'Entrepreneur Immobilier Veridis I Inc.. Cette compagnie est fermée, mais il mentionne l'avoir rachetée. Il a créé la compagnie DMD Construction Inc. laquelle est en cause dans le présent dossier. Il est dans l'entreprise de son père, Construction Bertrand Dionne Inc. depuis 22 ans. Cette dernière opère dans la construction commerciale, industrielle et résidentielle. Elle a construit les pharmacies Jean-Coutu, les restaurants Tim Horton et agit comme promoteur immobilier en résidentiel.

[52] D'entrée de jeu, il déclare n'avoir pas assisté de près ou de loin aux correctifs de l'escalier, il s'en remet à la décision de Me France Desjardins particulièrement aux paragraphes 86-87.

[53] Relativement à la méthode corrective que propose monsieur Dionne pour le plancher, le Tribunal entend rapporter principalement son témoignage sur cet aspect vu son importance dans le présent dossier :

Comme l'îlot en quartz dans la section céramique de la cuisine n'avait pas été prévu par les concepteurs, il faut renforcer les poutres. Il y a deux solutions : Celle de l'ingénieur Jinchereau et la nôtre. Nous, on a fait sortir par le fournisseur des poutrelles une méthode plus facile.

Il venait fixer des morceaux de contreplaqués de chaque côté des poutrelles à chaque membrane. On fait ça sur 5-6 poutrelles qui venaient répartir la charge. On vient alors de renforcer les poutrelles qui sont problématiques au niveau de l'îlot. Cette méthode se travaille bien car au plafond on fait face aux conduits de ventilation. Pour moi descendre des 2" X 3" ou des 2" X 4" c'est d'avantage problématique.

Au niveau des sous-couches, monsieur Jinchereau garde les poutrelles au 19" centre. Le Code exige d'avoir une certaine épaisseur de sous-couches, soit un 3/4" de plus que le 1/2" étant donné que le bois franc est parallèle aux poutrelles. Il y a des points néfastes en ajoutant une «surépaisseur». Exemple, tous les "nosing" de marches ça va être plus haut. On devra défaire et refaire les marches, les escaliers, les contremarches, les rampes, la plomberie et il y a d'autres points qui seraient à revoir ou refaire si on augmente la hauteur du contreplaqué.

Le manufacturier du plancher, Préverco, accepte et recommande un contreplaqué 5/8" ou un OSB lorsqu'on a des poutrelles au 16". Ici on est au 19". Notre méthodologie, c'est d'ajouter un 2"X4" et au second 2"X4" comme la méthode qu'on avait proposée et deux vis à 200 livres chacune. On vient les mettre à tous les 16", comme un blocage. Lorsqu'on installera le contreplaqué, on aura du clouage partout en périphérie. Ça va donner une rigidité. On va remplacer l'OSB par un contreplaqué 5/8". On enlève l'OSB, on le remplace par le contreplaqué 5/8". On met les blocages. Chaque vis peut soutenir 197 livres avant un relâchement. Donc on est à 800 livres près.

Si on reprend le dossier des poutrelles, on a 3 pieds et on a seulement un 2"X3" qui est couché. Avec les renforcements au 16" nous serons supérieurs. Ce que l'ont vient de faire c'est d'inverser les sous appuis pour maximiser. On est certain que cette façon apportera un plancher supérieur à celui de monsieur Jinchereau ou tout au moins égal, car tout sera attaché.

Par le fait même on vient de régler les murs parallèles. On vient les supporter. On ne nuit pas aux armoires déjà posées et on respecte le calcul de charge morte. On passe de .72 à .57.

Ce qui est en cause, c'est la déflexion du contreplaqué. On réduit de cette façon considérablement la déflexion du contreplaqué. Ce sera supérieur même si on avait procédé avec de poutrelles au 16".

*Au niveau de la céramique on est en accord avec l'ingénieur : une sous-couche 1 1/8", c'est ce qu'on a installé soit 1/2" plus 5/8" de **contreplaqué**. Le système que je préconise, **on va le faire à la grandeur de tous les planchers, même là où il y a de la céramique.***

À l'étage on enlève le bois et le gypse puisque le coût d'enlèvement et de pose sont peu élevés. Ça revient à \$2.00 le pied carré. Pour faire un beau travail, je dois m'assurer que les vis sont bien installées. Le plancher sera ouvert. On ne va pas "skinner" l'ouvrage. On enlève l'OSB pour le remplacer par un contreplaqué 5/8". Là aussi on vient inverser le sens des poutrelles. Ça règle tout, également les murs. Pour l'escalier, pour que les gens soient satisfaits, **je rajouterai une poutrelle ou un 2"X12", j'ajouterai un morceau laminé, collé et vissé. Aussi mettre des 2"X6", on va s'assurer de remplir la cavité.**

Si on a de la difficulté avec la porte et le mécanisme, on va le changer et on va poser une porte neuve.

On évalue ces travaux à \$30,00.00, \$ 35,000.00 dollars. **Je m'engage à faire le système partout**, même dans le bureau. Ça devrait prendre de 2 à 3 semaines pour tout faire.

Contre-interrogatoire

[54] Contre-interrogé par les Bénéficiaires monsieur Dionne affirme que sa méthode va au-dessus de la fiche technique du fabricant. Il réitère qu'il va faire « *ce qu'il y a à faire* » pour l'escalier afin de satisfaire les Bénéficiaires même si Me Desjardins s'est pas montrée convaincue. Il obtiendra la garantie de Préverco.

[55] Quant à la garantie, il **assure** que l'ingénieur Diego Vasquez **garantira les travaux**. Il s'exécutera en respectant le design actuel du plancher.

[56] Relativement au point de rencontre de la céramique et du plancher de bois franc, le représentant de l'Entrepreneur **s'engage** aussi:

1. *A faire machiner esthétiquement la dernière planche de bois franc par un ébéniste professionnel i.e. pour ainsi faire la meilleure transition.*
2. *Au préalable, à obtenir une lettre signée par un représentant autorisé de Tréverco à l'effet que la méthode proposée ci-dessus sera endossée par cette compagnie de plancher.*

[57] Contre-interrogé par Me Godin, monsieur Dionne soutient que la méthode ou la proposition de l'ingénieur Vasquez a été éprouvée en apposant un poids similaire sur une nouvelle structure pendant une semaine.

[58] Finalement, le bois franc sera livré au moins trois (3) semaines avant l'installation afin qu'il puisse prendre l'humidité de la pièce.

Diego Vasquez, ingénieur

[59] Le mandat de monsieur Diego Vasquez ciblait la déflexion des panneaux de bois entre les poutrelles. Sa proposition est l'équivalent d'avoir des appuis au 16 pouces. Il soutient qu'avec le nombre d'attaches proposé il y aura davantage de supports que ce qui est requis. La résistance aux flexions sera amplement suffisante et la déflexion sera presque nulle.

[60] Lorsqu'il y a des éléments suffisamment rigides au 16", le Code est respecté. Un autre avantage repose sur la proximité des éléments qui amène le poids à être réparti dans les 4 sens. C'est, selon l'ingénieur, une solution supérieure à toutes les autres, d'autant plus qu'elle est plus légère de 38% pourcent car il n'y a pas nécessité d'ajouter du contreplaqué. Les appuis porteront au périmètre des contreplaqués. Il n'y a pas lieu de modifier les armoires, les portes, l'escalier, la tuyauterie, notamment.

[61] De concert avec d'autres intervenants et après réflexion, il est arrivé à cette solution qu'il "garantit en tant qu'ingénieur."

[62] Pour ce dernier, il s'agit d'un bâtiment existant et c'est la meilleure solution alternative en l'espèce et ceci est démontré par ses calculs, *même si ce n'est pas la première solution offerte au Code National du Bâtiment.*

[63] L'ingénieur Vasquez a déposé des calculs élaborés sur six (6) pages. Les deux premières pages traitent la problématique avec un espacement de poutrelles au 19.2" centre. Par la suite, il apporte la solution en tenant compte de l'estimation des charges réelles. À la page 3, il procède au calcul des capacités. Il ramène les poids *par morceau de bois* pour vérifier leur capacité c'est-à-dire combien de charge faut-il avant qu'il y ait cassure. Suit la vérification de la déflexion, laquelle est pratiquement nulle. Ces calculs non pas été contredits, remarque le Tribunal.

[64] Il insiste qu'il faut vérifier la rétention par vis et la vérification pour le retrait de la vis. Il établit qu'il doit y avoir deux vis pour finalement s'assurer d'une résistance suffisante par segment. Il conclut : « *j'ai amplement de capacité* ». Après l'exercice d'un calcul mental, le témoin, interrogé par le Tribunal, confirme que sa méthode pourra supporter adéquatement l'îlot de quartz.

[65] L'ingénieur Carl Jinchereau le questionne ainsi :

Q. Relativement aux équipements mécaniques, pouvez-vous faire vos renforcements partout?

*R. On va retirer les conduits et les reposer par la suite. Dans le garage l'épaisseur est non conforme. On ajoutera un contreplaqué de 3/8" sur le plancher pour devenir conforme, même si on est avec des lattes perpendiculaires. Pour la marche ce serait encore conforme avec cet ajout. Ceci est pour tous les planchers et on ajoute un renfort pour l'îlot.
(engagement)*

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

Michel Labelle, conciliateur

[66] Monsieur Michel Labelle est conciliateur pour l'Administrateur depuis 2005. Il est arpenteur et technologue professionnel et possède notamment une expertise comme inspecteur en bâtiment.

[67] Sa première visite chez les Bénéficiaires remonte au 10 mars 2015, laquelle fut suivie par son premier rapport daté du 10 avril 2015 traitant de 18 points. Ce rapport fut suivi par une demande d'arbitrage qui procéda devant Me France Desjardins.

[68] Relativement aux craquements du plancher ou des escaliers, il n'existe pas de craquements pour le conciliateur. Il y a eu des correctifs en cours de route mais les Bénéficiaires se sont montrés toujours insatisfaits. Lors de la visite des lieux, à la première journée d'audition, il a monté les marches et aucun craquement s'est fait entendre. Un seul craquement est apparu, et c'est lorsque monsieur Dumitru s'est mis à forcer son passage sur l'une des marches.

[69] Il dit avoir pris en considération la vidéo (B-13) prise par les Bénéficiaires à des dates différentes établissant qu'il y a des craquements en montant ou en descendant les escaliers. En bout de piste, il maintient tout de même sa décision.

[70] Quant au point 23 qui traite du cadrage de porte, il reconnaît que le mur a besoin d'être supporté davantage. Il confirme que l'Entrepreneur mettra des arrêts de porte.

Sylvain Beausoleil

[71] Monsieur Sylvain Beausoleil est directeur du service de conciliation de Qualité Habitation. Il est avec celle-ci depuis 1999. Il a gravi les échelons de directeur à directeur général adjoint jusqu'à ce qu'il y ait une restructuration. Il est le signataire du " Rapport de correctif " daté du 5 juillet 2016 qui fut porté en arbitrage par les Bénéficiaires.

[72] Considérant le désaccord entre les parties concernant la méthode corrective à appliquer suite à la décision de Me France Desjardins il entreprit de rédiger un rapport correctif qui trancherait le débat. Il ne fut jamais impliqué de près ou de loin dans le dossier avant cette dernière étape. Avant d'entamer la rédaction de sa décision il consulta les rapports de conciliation antérieurs, la décision de Me Desjardins et la proposition de l'Entrepreneur.

[73] Préalablement, il se rendit au domicile des Bénéficiaires afin de saisir leur inquiétude et de tenter de leur expliquer la proposition de l'Entrepreneur. Il ne se souvient pas d'avoir rencontré l'ingénieur Diego Vasquez. Il avait pris connaissance de ses dessins. Il assure que cette proposition est conforme au CNB, aux règles de l'art et aux usages du marché.

[74] Le Tribunal lui demande comment il concilie cette proposition qui se veut par dessous alors que Me Desjardins orientait la correction *par-dessus*.

[75] Pour monsieur Beausoleil, Me Desjardins indiquait que les travaux devaient se faire par-dessus parce que le sous-plancher était non conforme quant à l'espacement des poutrelles à 19.2" centre et que l'ingénieur Latreille qui témoigna lors de l'arbitrage pour l'Entrepreneur ne pouvait confirmer que son travail réglerait le problème avec certitude.

[76] De plus, il soutient qu'en aucun endroit l'arbitre a traité du sous-plancher dans l'espace céramique. Pour cette section la composition du plancher n'avait pas été abordée. Sous cet angle, il avance que l'Entrepreneur était disposé à apporter les correctifs selon la méthode préconisée par l'expert des Bénéficiaires présentée à l'arbitrage.

[77] Les Bénéficiaires insistaient pour que les travaux se fassent entièrement par-dessus. L'Entrepreneur indique que le renforcement des poutrelles pourrait ne concerner que la section céramique car pour les planchers de bois c'est un renforcement au niveau du sous-plancher. Monsieur Beausoleil considère que cela est fidèle à la décision de l'arbitre du 5 avril 2016.

[78] En contre-interrogatoire le témoin souligne que la méthode Vasquez s'est limitée au niveau du fléchissement du sous-plancher 5/8". Il ne s'est pas prononcé au niveau de la surcharge de l'îlot de quartz. Il s'est penché au niveau de la non-conformité de l'OSB 5/8" au niveau du plancher en lattes de bois.

[79] Revenant sur la décision du 5 avril 2016 de Me Desjardins, il opine que celle-ci n'a pas traité du plancher en céramique ou de sa non-conformité. Il soutient qu'en aucun endroit il a été discuté du sous-plancher, là où il y a de la céramique.

[80] Il revient sur le rapport Latreille affirmant qu'il voulait installer des pièces de bois au 18" centre, sans appui au 16" centre. Qui plus est, l'OSB n'aurait pas été remplacé tout comme la latte de bois. En bout de piste, l'ingénieur ne pouvait confirmer que ces modifications règleraient définitivement la problématique.

CONTRE PREUVE

[81] Monsieur Dumitru fait remarquer que la fiche technique de la National Wood Flooring Association déposée par monsieur Dionne est périmée puisqu'elle est d'avril 2008. Il apporte des références à appliquer pour la méthode « par dessus» dans la situation d'un espacement de 19". Le Tribunal souligne ici que texte de 2008 est identique au texte présentement en vigueur et ce, après vérification, en ce qui a trait aux paragraphes concernés.

[82] Le Bénéficiaire soumet que l'ingénieur Vasquez n'a rien soumis pour réduire la déflexion entre les poutrelles. Aussi, il n'a pas considéré les charges, n'a pas visité les lieux et la méthode qu'il propose n'a jamais été expérimentée ou vue.

[83] Avec la méthode Vasquez ils ne peuvent obtenir un certificat de conformité. À toute fin pratique il est d'avis que cette méthode se veut semblable à celle de l'ingénieur Latreille, sauf qu'il y a l'ajout de clous.

[84] L'analyse de la décision arbitrale faite par monsieur Beausoleil est erronée et est mal interprétée.

[84] A la limite, monsieur Dumitru propose même d'ajouter un contreplaqué partout et cela pourrait régler le problème.

[86] Il faut, conclut-il, que la méthode retenue respecte le *Code*, les règles de l'art et les usages courants du marché.

ARGUMENTATION

Bénéficiaires

[87] Les Bénéficiaires ont passablement argumenté lors de leur témoignage, du contre-interrogatoire et dans leur contre- preuve. Le Tribunal a noté que leurs propos étaient souvent répétitifs. Toutefois, cela n'enlève en rien la qualité de leurs arguments.

[88] Les Bénéficiaires rappellent que Me France Desjardins, après avoir analysé la preuve, avait conclu :

***ORDONNER** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs par le dessus en conformité des exigences du Code, des règles de l'art et des usages courants du marché, le choix des moyens d'exécuter lui appartenant.*

[89] D'autres paragraphes sont mis en évidence par les Bénéficiaires, il s'agit des paragraphes 11, 64, 70 et 74 de cette même décision où il est traité de la méthode d'exécution et la possibilité pour le Tribunal d'apporter des correctifs spécifiques.

[90] Les Bénéficiaires rapportent la décision de Me Jean Robert Leblanc, dans l'affaire *Brien et Pépin Bergevin c. Constructions Nomade Faubourg Boisbriand S.E.N.C. et la Garantie Habitation du Québec Inc.* (³), lequel écrivait :

[112] De son côté, Vitus conclut, tel que mentionné plus haut également, que les craquements et les écarts (interstices) entre les planches de bois franc du plancher sont le résultat, entre autres causes, de l'utilisation de OSB de 5/8 de pouce (15mm) sur des solives distancées de 19.2 pouces ce qui ne convient pas à l'installation d'un plancher de bois franc parce que l'épaisseur insuffisante de ce sous-plancher peut amener le fléchissement et le déplacement des planches, cet effet tremplin causant ainsi du bruit.

[113] Il a opiné dans son témoignage que lorsque les solives sont espacées de 19,2 pouces, il faut installer un sous-plancher de ¾ de pouce d'épais tel que le recommande le manufacturier Silhouette.

[114] Le premier type de sous-plancher mentionné par Massé dans le rapport de l'Administrateur et dans la citation du guide Mercier, est un sous-plancher fait de panneaux de « contreplaqué » et en second lieu, fait de panneaux de OSB. Le guide d'installation du manufacturier Silhouette mentionne également le contreplaqué comme premier matériau dans sa liste.

[115] De plus, dans son témoignage fort sincère, Beaudoin bien que témoin ordinaire au sens de la Loi, réparateur de planchers de bois franc pendant plus de dix (10) ans à l'emploi de plancher PM mentionne que les agrafes n'ont pas tenues dans l'aggloméré chez le Bénéficiaire et qu'il faudrait du « plywood » sous le revêtement de bois franc pour que les agrafes tiennent correctement. Aucune objection n'ayant été formulée à l'égard de cette opinion, le Tribunal arbitral la reçoit comme provenant de l'expérience du réparateur et d'une logique implacable.

[91] Traitant des travaux correctifs, Me France Desjardins, agissant comme arbitre dans l'affaire *Dorsaint et al. c. Construction Voyer Inc. Et al.* (4) affirmait :

[66] Certes, le principe de l'autonomie de l'Entrepreneur dans le choix des méthodes doit recevoir une application rigoureuse lors de la construction d'une résidence, à l'effet de quoi l'Entrepreneur serait entièrement soumis aux exigences, voire aux caprices de son client en regard des moyens d'exécution de son contrat.

[67] Toutefois, le Tribunal croit que des nuances doivent être apportées quand il s'agit d'effectuer des travaux correctifs requis à la suite de la découverte d'une malfaçon ou d'un vice caché reconnu par l'Administrateur, comme c'est le cas en l'espèce. Ainsi, lorsque le Tribunal est appelé à se prononcer sur les travaux correctifs appropriés pour répondre aux exigences des règles de l'art, il doit analyser la situation dans son ensemble considérant les droits et obligations de chacune des parties.

[68] La question à laquelle le Tribunal doit répondre pour chacun des points en litige est donc la suivante : considérant la preuve offerte de part et d'autre, est-ce que les moyens envisagés par l'Entrepreneur pour corriger la situation permettront d'atteindre la performance attendue dans le respect du droit, du contrat, des règles de l'art et des usages du marché? (Je souligne)

[92] Les Bénéficiaires proposent également la lecture de la décision de Me Jean-Philippe Ewart, dans l'affaire *Blais et Coupal-Blais c. Villas Construction 2006 Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* ⁽⁵⁾ particulièrement aux paragraphes 92 et 93 lesquels traitent du choix des moyens et méthodes de construction.

[92] L'auteur Bernard Quinn offre cette définition :

« L'autonomie de l'entrepreneur peut se définir ainsi : il s'agit du contrôle de l'exécution de l'ouvrage qui s'exerce notamment dans le choix des moyens et méthodes de construction et dans la maîtrise des séquences et de la coordination des différents travaux requis par le contrat d'entreprise, le tout en fonction du parachèvement et de la livraison de l'ouvrage. »

[93] Une distinction se doit d'être faite entre d'une part le choix des méthodes ou modes d'exécution des travaux et, d'autre part, les type et qualité des travaux, de l'ouvrage lui-même – soit au contrat d'entreprise où l'Entrepreneur s'engage à réaliser un ouvrage matériel (art. 2098 C.c.Q.) – deux réalités distinctes qui font dire à l'arbitre Despatis dans l'affaire *Rae* :

« 117 [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver. »

Administrateur

[93] À L'ouverture de son argumentation, Me François-Olivier Godin amène le Tribunal à considérer le paragraphe 40 de la décision arbitrale de Me Michel A. Jeaniot, dans *Houman Yahyaël c. Habitation Vally et La Garantie Qualité Habitation* ⁽⁶⁾.

[40] Considérant que l'Entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution, et qu'il existe entre ce dernier, l'Administrateur et le Bénéficiaire, aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou de la méthode de correction appartient à l'Entrepreneur (in fine art. 2099 du Code Civil du Québec), sujet à son obligation de résultats.

[94] Me Godin souligne que la correction que l'Entrepreneur doit apporter, devra mener au résultat escompté et que le processus doit être conforme aux règles de l'art et aux usages et au droit en vigueur. Toutefois, ajoute-t-il, ce dernier a le libre cours des moyens d'exécution.

[95] Le procureur dépose la décision *Geneviève Brien* ⁽⁷⁾, où l'arbitre a retenu une correction par le dessus. Me Jean Robert Leblanc écrivait :

[122] En conséquence de ce qui précède, il apparaît donc évident au Tribunal qu'un sous-plancher d'une épaisseur de ¾ de pouce doit remplacer le sous-plancher actuel qui est trop mince et que la pose du plancher de bois franc doit se faire de façon à ancrer les agrafes dans un matériau suffisamment solide pour éviter que les planches bougent, craquent, se déplacent et fléchissent dans un effet tremplin.

(Je souligne)

[96] Ce que l'Administrateur propose ici, consiste à arracher le dessus du plancher et à installer un système permettant d'inverser le sens des appuis au 16", de poser un contreplaqué de 5/8" et d'installer de nouvelles lattes de bois franc.

[97] La solution de l'Entrepreneur d'inverser le sens des supports et d'ajouter un contreplaqué de 5/8" au 16 pouces respectent la norme et engendrera un résultat adéquat et conforme.

6- SORECONI 061102001, 7 septembre 2007

7- Opus cite (3)

[98] La méthode de l'ingénieur Jinchereau affecte trop d'éléments et débouche sur d'autres problématiques, comme l'escalier, les comptoirs de cuisine, etc.

[99] Dans le but de satisfaire les craintes des Bénéficiaires, d'une certaine manière, le procureur rapporte la décision *Innomax Division Résidentielle Inc. c. SDC 1120 des Sancerre, Longueuil et la Garantie Abritat Inc.*⁽⁸⁾. Me Albert Zoltowski écrit :

[49] Lors de sa plaidoirie, le Bénéficiaire a aussi demandé au tribunal arbitral d'ordonner à l'Entrepreneur de suivre la méthode corrective préconisée par ses experts. En absence d'une telle ordonnance, il craint que les travaux correctifs ne seront pas exécutés correctement par l'Entrepreneur et il est dans l'intérêt du Bénéficiaire que ces prochains travaux correctifs soient les derniers.

[50] Cette crainte exprimée par le Bénéficiaire n'est pas appuyée d'une preuve suffisante pour que le tribunal arbitral puisse l'accueillir.

[51] Toutefois selon le tribunal, si l'Entrepreneur choisit une méthode de nivellement de la dalle au condo 101 autre que celle avec du béton auto-nivelant, il devra préalablement décrire la nature de cette méthode corrective à l'Administrateur et au Bénéficiaire et il devra également annexer à cette description une ou des références à la réglementation au Code national du bâtiment ou à d'autres sources de référence reconnus dans l'industrie de la construction' afin de leur démontrer que la méthode choisie est conforme « à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction » selon l'ordonnance de l'inspecteur-conciliateur, M. François Lalancette .Le but de cette description écrite préalable est d'assurer le Bénéficiaire et l'Administrateur que le choix de l'Entrepreneur est conforme à la décision de l'Administrateur et d'éviter ainsi d'autres débats et délais au sujet de méthode correctives appropriées.

(Je souligne)

[100] Les calculs d'ingénierie de monsieur Vasquez rapportés sur 6 pages à l'audition (E-1) n'ont pas été contredits et celui-ci se dit certain et convaincu que sa proposition respecte le Code, les règles de l'art et qu'elle est conforme aux usages. En plusieurs temps il a ramené cette affirmation.

[101] Pour ce qui est de l'escalier, la visite des lieux entreprise avant le début de l'audition n'a pas montré une problématique de craquements. Un seul craquement est apparu lors des descentes ou montées de l'escalier. Encore une fois c'est peu convaincant pour l'Administrateur.

[102] Finalement, le support de la cloison sera remédié par la nouvelle méthode proposée par l'ingénieur Vasquez.

[103] Quant aux frais de l'expert et d'expertise, le Tribunal devrait s'en tenir aux principes reconnus par la jurisprudence, mais il peut user de discrétion souligne le procureur. En dernier lieu, Me Godin demande que le Tribunal rende une décision détaillée et précise quant à la méthode corrective afin que le dossier soit bien mené à terme.

Entrepreneur

[104] Monsieur Martin Dionne indiqua qu'il s'en remettait aux arguments du procureur de l'Administrateur.

DISCUSSION ET ANALYSE

Portée du Règlement

[105] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, fut mis en vigueur en vertu de la *Loi sur le bâtiment* ⁽⁹⁾ par le gouvernement du Québec dans le but de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves.

9- L.R.R.Q., c. B-1.

[106] Le contrat de garantie présenté par l'Entrepreneur est assimilé à un contrat de cautionnement par lequel la Garantie Habitation Québec Inc. garantit toutes et chacune des obligations de celui-ci tout comme l'exécution des travaux décrits au contrat signé par les parties. Il en découle une garantie de l'entière exécution des travaux et un cautionnement contre les malfaçons à savoir la garantie des travaux exécutés.

[107] L'article 7 du *Règlement* énonce les conditions donnant ouverture aux garanties :

« Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues [au règlement]. »

[108] L'Arbitre doit trancher les points en litige suivant les règles de droit et en fonction de la preuve déposée et présentée. Il se doit d'interpréter le *Règlement* et d'appliquer les dispositions pertinentes aux points en litige. Il est reconnu ⁽¹⁰⁾ qu'il peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. Ainsi, il peut suppléer au silence du *Règlement* ou l'interpréter plus favorablement à une partie qu'à une autre.

Fardeau de preuve

[109] En l'instance, le fardeau de preuve incombe aux Bénéficiaires puisqu'ils ont demandé l'arbitrage.

[110] Le législateur indique à l'article 2803 C.c.Q. :

2803 – Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

10- *Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, 2007, QCCS 4701

[111] L'article 2804 C. c. Q. définit ainsi la preuve prépondérante.

2804 – La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[112] Il faut rappeler que le *Règlement* est d'ordre public.⁽¹¹⁾ Par conséquent, l'arbitre ne peut décider par complaisance ou par le fait que la preuve présentée par l'une des parties se veut sympathique.

[113] Les tribunaux doivent souvent agir en pesant les probabilités. Rien ne peut être mathématiquement prouvé.⁽¹¹⁾ La décision doit être rendue judiciairement et par conséquent en conformité aux règles de preuve admises devant les tribunaux.

[114] Aux questions de droit ou de faits que l'on pose à un tribunal, le juge doit trancher. Il doit rendre une décision, laquelle est fonction de la preuve qui lui est soumise et du droit applicable. On dira que le juge dit la loi et que le législateur crée les règles de droit.

[115] Le juge dispose d'un pouvoir de compléter la loi dans certains cas lorsqu'il rend une décision. Le juge en rendant une décision fondée sur des moyens qu'il tire de lui-même et non directement du droit positif, via la jurisprudence, dispose d'un pouvoir créateur de droit. Il s'agit évidemment d'une solution d'espèce, de cas particuliers.

Décision de Me France Desjardins

[116] Me France Desjardins dans sa décision arbitrale du 5 avril 2016 a traité pour les fins du présent jugement de trois problématiques : les planchers aux paragraphes 6 à 27 et 54 à 78, l'escalier intérieur, aux paragraphes 34 à 38 et

11- *Rousseau c. Bennett*, [1956] R.C.S. 89

86-87 et le cadrage intérieur des portes escamotables, aux paragraphes 44 à 46 et 92-93.

Planchers

[117] Lors de l'audition devant Me Desjardins, l'expert des Bénéficiaires, Simon Breault-Gosselin, ingénieur en structure, a fait ressortir plusieurs lacunes et déficiences aux planchers : dénivellations d'épaisseurs, poutrelles au 19.25", sous-plancher non conforme et j'en passe.

[118] Pour l'expert de l'Entrepreneur, l'ingénieur Yvon Latreille, la pose de 2x4 vissés en dessous à 18" perpendiculairement aux solives pour renforcer le platelage des planchers serait la solution à retenir. Il faut « l'essayer », a-t-il dit, et « si ça fonctionne pas, il faut corriger par le dessus » et ajouta qu'il « serait surpris que ça ne fonctionne pas ».

[119] L'arbitre a conclu que selon la preuve prépondérante présentée devant elle :

(58) « ... la structure des planchers ne satisfait pas aux exigences du Code et des règles de l'art. »

[120] Me Desjardins, après avoir repris le principe du libre choix par l'entrepreneur des moyens d'exécution du contrat (paragraphes 63 et 64), ajoute plus loin :

[71] Dans cette perspective, la solution préconisée par l'Entrepreneur n'est pas convaincante parce qu'elle ne tient pas compte de tous les défauts de construction qui affectent les planchers. Ainsi, les nouveaux supports devant, selon le plan soumis, être installés à 18 pouces l'un de l'autre sans intervention sur l'épaisseur du sous-plancher, il subsistera une problématique de non-conformité au Code (orientation parallèle des lattes du parquet de bois) et aux règles de l'art (absence de couche de pose, espacement des poutrelles inadéquat pour les revêtements de

céramique et épaisseur inadéquates des panneaux pour les revêtements de bois.

[72] Qui plus est, considérant que les planchers des deux étages sont concernés et nécessitent des correctifs, le Tribunal s'interroge sur le choix de l'Entrepreneur d'intervenir par en dessous dans la mesure où il devra démolir en entier le plafond du rez-de-chaussée pour exécuter les travaux à l'étage, un chantier très imposant d'autant que, selon le témoignage même de l'ingénieur Latreille, il n'a jamais effectué de tels travaux de renforcement, non plus que des travaux de redressements sans retirer le bois et n'a jamais vu ce genre de travaux ailleurs. Une telle solution pourrait rendre le bâtiment inhabitable durant les travaux.

(Je souligne)

[121] Face à la solution proposée par l'Entrepreneur qui est non conforme au Code, l'arbitre conclut à la possibilité pour le Tribunal d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des mesures correctives spécifiques (paragraphe 74). Elle rejette les deux solutions correctives proposées et conclut ainsi au paragraphe 78 :

[78] Considérant l'ensemble de la preuve et après analyse qui tient compte de la balance des inconvénients, le Tribunal considère que la solution proposée par L'Entrepreneur ne garantit pas un résultat en conformité des règles de l'art et des usages courants du marché et la rejette. L'Entrepreneur devra donc effectuer les travaux correctifs par le dessus des planchers, le choix des moyens d'exécution lui appartenant.

(Je souligne)

Escalier intérieur

[122] Me Desjardins rapporte les positions opposées des parties quant aux craquements de l'escalier et conclut ainsi :

[87] L'Administrateur ne s'étant pas réellement prononcé sur la présence ou non de malfaçons et considérant que, de l'avis du Tribunal, ce point peut être lié à la problématique des planchers, l'Administrateur devra rendre une décision dans les meilleurs délais pour en disposer.

Cadrage intérieur des portes escamotables

[123] L'Administrateur ne s'étant pas prononcé et l'obligation que les cloisons parallèles soient supportées en dessous par des poutrelles ou solives n'a pas été respectée, l'arbitre retourna le dossier à l'Administrateur pour qu'il puisse rendre une décision.

L'interprétation de la décision arbitrale du 5 avril 2016.

[124] Le Tribunal se rallie à l'interprétation de monsieur Sylvain Beausoleil à l'effet que la décision de Me Desjardins n'a pas traité du plancher de céramique de la cuisine en fonction de l'îlot de quartz.

[125] En second lieu, la méthode corrective par le dessous pour les planchers présentée par l'Entrepreneur était vouée à l'échec puisque l'épaisseur du contreplaqué était insuffisante et l'espacement des poutrelles dépassait la norme régie par le Code, dès lors, cette méthode particulière proposée amenait l'arbitre à s'en remettre à celle des Bénéficiaires, c'est-à-dire une méthode par le dessus.

[126] Cette conclusion spécifique quant à l'utilisation corrective *par le dessus* liait-elle le Tribunal dans ce nouvel arbitrage ? Je dois répondre par la négative et ce, pour les motifs suivants :

- 1- *Me France Desjardins n'a retenu aucune des deux méthodes spécifiques proposées par les parties.*

- 2- *En aucun temps il fut mis en preuve devant celle-ci que toutes méthodes correctives par le dessous ne pourraient être retenues.*
- 3- *La conclusion visant à procéder par le dessus découlait d'une analyse qui la convainquait que la méthode corrective spécifique proposée par l'Entrepreneur ne garantissait pas un résultat en conformité aux règles de l'art et usages courants du marché.*
- 4- *La préoccupation de Me France Desjardins quant à la durée des travaux pour l'enlèvement du gypse au plafond et son remplacement furent étudiés par monsieur Dionne et l'analyse par ce dernier apparaît fort raisonnable.*
- 5- *La proposition ou la méthode de correction proposée par l'expert des Bénéficiaires ne peut être qualifiée de par-dessus. Le Tribunal devant alors choisir parmi l'une des deux soumises.*

[127] Le présent arbitrage amène deux nouvelles méthodes de correction proposées par l'ingénieur des Bénéficiaires (par-dessous et par-dessus) et celles de l'Entrepreneur (par-dessous). Le conciliateur, Sylvain Beausoleil, a retenu en grande partie la proposition de l'Entrepreneur.

[128] La décision de monsieur Beausoleil rapporte la proposition de Martin Dionne laquelle est présentée sur une page ⁽¹²⁾. Le témoignage rendu par le représentant de l'Entrepreneur fut nul doute, complémentaire, explicite et bien articulé. Sa proposition est appuyée par l'étude de déflexion et des calculs de l'ingénieur Diego Vasquez. Comme mentionné plus haut, il faut aussi retenir que le travail additionnel pour la réfection du plafond au rez-de chaussée est beaucoup moins imposant et espacé que ce qu'avait alors évalué l'arbitre.

[129] La proposition de l'ingénieur Carl Jinchereau est rapportée aux pages 7 à 11 de l'onglet 4 du cahier des Bénéficiaires.

12- Cahier de l'Administrateur, onglet 8, page 6

[130] Le Tribunal se trouve devant une situation où les trois solutions (Bénéficiaires, Entrepreneur et Administrateur) correctives proposées utilisent en totalité ou en partie une méthode par-dessous. Je rappelle ici une partie du contre-interrogatoire de monsieur Jinchereau mené par Me Godin :

Q. L'arbitre, Me Desjardins, a indiqué que les correctifs doivent être apportés par le dessus, mais vous faites beaucoup de correctifs par le dessous?

R. Oui

[131] Tous sont d'accord pour reconnaître qu'ils n'ont jamais rencontré auparavant la problématique actuelle. J'ajouterai, comme il a été dit à l'arbitrage, que cela ne veut pas nécessairement dire que les méthodes de correction par-dessous, en totalité ou en grande partie, n'ont jamais été utilisées par d'autres auparavant.

[132] Le Tribunal retient aussi que l'ingénieur Carl Jinchereau a reconnu avec objectivité qu'à l'étage :

« L'Entrepreneur peut travailler du dessus à moins qu'il veuille défaire les plafonds et travailler à partir du dessous »

[133] Curieusement, monsieur Jinchereau n'a pas lu la décision de Me France Desjardins, possiblement parce que les Bénéficiaires ne lui ont pas fournie et il n'a pas étudié la méthode de l'ingénieur Vasquez ni le rapport de l'ingénieur Simon Breault-Gosselin. Certaines réponses données aux questions de Me Godin le confirment.

[134] Deux assertions importantes furent livrées par cet expert en contre-interrogatoire. Elles méritent d'être rapportées :

Je suis d'avis que par le dessous ou le dessus, tout est réalisable et il ne faut pas oublier qu'on doit toujours y aller au moindre coût face à deux solutions correctives efficaces et conformes au Code.

[135] Devant ces affirmations, le Tribunal peut-il mettre de côté la proposition de l'Administrateur? Non, mais il peut et il doit certes y apporter des correctifs et des ajouts s'il le juge à propos.

[136] Initialement, je me dois de reprendre en partie la décision de l'Administrateur, intitulée « Rapport de Correctif » daté du 5 juillet 2016 et signé par Sylvain Beausoleil.

Planchers (points 1, 2, 5 et 9)

Premier plancher (structure)

À l'endroit où il y a le revêtement de bois franc :

- Enlever le revêtement de latte de bois sur l'ensemble du plancher;
- Enlever le panneau d'OSB 5/8;
- Inverser le sens des appuis du sous-plancher selon la méthode soumise par M. Diego Vasquez Ray oing. En date du 26 mai 2016;
- Installation d'un contreplaqué 5/8 de pouce;
- Installer plancher de latte de bois franc tel que l'existant.

À l'endroit où il y a un revêtement de céramique;

Compte tenu que le sous-plancher est conforme dans cette partie du plancher, les travaux consistent en;

- Inverser le sens des appuis du sous-plancher selon la méthode soumise par M. Diego Vasquez Ray oing. En date du 26 mai 2016;
- Le travail sera effectué par le dessous du plancher.
- Refaire le joint de coulis entre la garniture ou moulure métallique et le premier rang des carreaux au plancher de la salle de lavage.

Deuxième plancher (Structure)

À l'endroit où il y a le revêtement de bois franc :

- Enlever le revêtement de latte de bois sur l'ensemble du plancher;
- Enlever le panneau d'OSB 5/8;

- *Inverser le sens des appuis du sous-plancher selon la méthode soumise par M. Diego Vasquez Ray oing. En date du 26 mai 2016;*
- *Installation d'un contreplaqué 5/8 de pouce;*
- *Installer plancher de latte de bois franc tel que l'existant.*

À l'endroit où il y a un revêtement de céramique;

Compte tenu que le sous-plancher est conforme dans cette partie du plancher, les travaux consistent en ;

- *Enlever les panneaux de gypse au plafond du rez-de-chaussée sous les planchers de céramique du deuxième étage;*
- *Inverser le sens des appuis du sous-plancher selon la méthode soumise par M. Diego Vasquez Ray oing. En date du 26 mai 2016;*
- *Refermer les plafonds avec gypse tel que l'existant;*
- *Refaire les joints de plâtre et la peinture selon l'existant.*

Douche de céramique – Salle de bain chambre des maîtres (point 4)

- *Remplacer les tuiles de céramique endommagées dans la partie supérieure du carrelage de céramique du mur nain de l'enceinte de douche sous la garniture métallique, tant extérieur que de l'intérieur de l'enceinte.*

Galerie de béton en façade – surface de béton (point 6)

- *Refaire la surface de finition du plancher et des marches de l'escalier de la galerie en façade à l'aide d'un produit SIKA. Une attention particulière sera prise afin de minimiser la différence de teinte inévitable lors d'une telle réparation.*

Seuil de l'ouverture de la porte du garage (point 7)

- *Refaire la surface de finition du seuil de la porte de garage là où détérioration à l'aide d'un produit SIKA. Une attention particulière sera prise afin de minimiser la différence de teinte inévitable lors d'une telle réparation.*

Cadrage intérieur des portes escamotables ; arrêt de porte (point 23)

- Fournir et installer une nouvelle porte escamotable dans la salle d'eau;
- Installer 3 arrêts de portes aux portes escamotables du rez-de-chaussée.

La Garantie Qualité Habitation considère que les travaux correctifs ci-dessus proposés sont conformes à la décision d'arbitrage et les bénéficiaires devront donner accès à l'entrepreneur afin que ce dernier s'exécute conformément à la décision d'arbitrage, et ce, dans les 30 jours suivant la réception de la présente décision. (Sic)

[137] À ce stade il est opportun de rappeler certains principes de droit qui ont supporté les décisions des tribunaux.

[138] En l'espèce, c'est sur les Bénéficiaires, qui contestent le bien-fondé des décisions de l'Administrateur, que repose le fardeau de la preuve, en application des dispositions contenues à l'article 2803 du C.c.Q. Au second alinéa, le législateur écrit :

Celui qui prétend qu'un droit est réel, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

[139] Comme l'écrivait Me Michel Jeannot dans la décision *Filonerra Stante et Antonio Griero c. Les Constructions Oakwood Canada Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* .⁽¹³⁾

« 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 ».

[140] Dans la présente affaire, les Bénéficiaires n'ont pas été en mesure de prouver par prépondérance de preuve que la méthode par-dessous proposée par l'Administrateur enrichie par les engagements de l'Entrepreneur et l'expertise de l'ingénieur Vasquez est inappropriée dans les circonstances. Toutefois, tant leur ingénieur que le représentant de l'Entrepreneur et l'ingénieur des Bénéficiaires ont soumis certains ajouts et correctifs qui seront retenus par le Tribunal.

[141] L'ingénieur Carl Jinchereau a confirmé que lorsque les conditions de conformité au *Code* et aux règles de l'art sont rencontrées par deux propositions atteignant le même résultat, on se doit de choisir la moins coûteuse. En l'espèce, monsieur Dionne évalue ses travaux à environ \$ 35,000.00 alors que la méthode de monsieur Breault-Gosselin se chiffrait à \$ 70,000.00. Pour la proposition de monsieur Jinchereau, il n'a aucune idée du prix. Aux yeux du Tribunal elle pourrait se chiffrer minimalement entre ces deux montants. Cet aspect du litige devient un argument non négligeable.

[142] La description testimoniale de la méthode avancée par monsieur Dionne lors de l'audition a été endossée par l'ingénieur Diego Vasquez et n'a pas été contredit par les Bénéficiaires ou leur expert. L'arbitre ayant permis à monsieur Jinchereau d'interroger directement tant l'Entrepreneur que son expert, il en est ressorti, en bout de piste, que l'ingénieur des Bénéficiaires endossait ou reconnaissait le bien-fondé des calculs de l'ingénieur et de sa méthode. Les Bénéficiaires n'ont présenté aucune contre preuve pour attaquer le témoignage de messieurs Vasquez et Dionne sur les calculs présentés et/ou sur leur méthode corrective proposée. Les Bénéficiaires n'ont pas jugé bon de ramener leur ingénieur lors de la seconde journée, malgré le fait que le soussigné leur avait indiqué qu'il serait peut-être approprié de le faire.

[143] Le procureur de l'Administrateur a souligné avec justesse qu'il y aurait reconduction de la garantie pour les Bénéficiaires en ce qui a trait aux travaux à entreprendre qui ont été reconnus par l'Administrateur ainsi que ceux qui seront déterminés par l'arbitre.

[144] Sans qu'il soit nécessaire à ce stade de rentrer dans les menus détails sur tous et chacun des éléments de la réfection du plancher, force est de souligner que l'Entrepreneur n'est pas sujet à une obligation de moyens mais bien à une obligation de résultat. ⁽¹⁴⁾

[145] Dans le cadre de ses pouvoirs, l'arbitre peut ordonner que les ou des recommandations contenues à un rapport soient suivies. Le Tribunal s'appuie notamment sur la décision de Me Jean Philippe Ewart, dans l'affaire *SDC Place Marien (4) c. Développement Allogio Inc. et la Garantie Abris Inc.* Il écrit : ⁽¹⁵⁾

« [25] Le Tribunal a compétence pour conclure à l'ensemble des fenêtres et portes patio et de pourvoir pour fins des travaux correctifs à ordonnance incluant l'obligation de l'Administrateur dans le cadre des travaux correctifs de vérifier si des infiltrations d'air proviennent des composantes usinées de celles-ci, tel que conformé entre autres par la Cour Supérieure dans Sotramont où, sous la plume du juge Dufresne, J. (maintenant de notre Cour d'appel) :

« 91 .. L'Arbitre a-t-il toutefois, excédé sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.

92. Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice. L'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. » [5]

(Je souligne)

« [26] La Cour d'appel confirme de nouveau en 2011 ce principe dans l'affaire Rae [6] (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par notre Cour d'appel qui rétablit la sentence arbitrale) alors que l'arbitre Me Despatis souscrit aux propos de Me Morissette sous l'affaire Ménard [7] et poursuit :

14- Demers-Brisson et 9141-1074 Québec Inc., AZ-50285725, 15 déc. 2004

15- SORECONI 132604001, 22 mai 2015

« (116) ...L'administrateur a l'autorité, ... de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.

(117) Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

(118) De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté ... à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.

(119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable ... Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan. » [8]

[146] Qui plus est, le juge M. Monast de la Cour supérieure affirmait dans l'affaire *Dupuis* ⁽¹⁶⁾ relativement à la compétence de l'arbitre pour suppléer au silence du Règlement :

« [75] ... Il (arbitre) 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. »

16- *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ c. Claude Dupuis et Als.*, 2007 QCCCS. 4701, 26 octobre 2007, C.S.

[147] L'arbitre Jean Morissette, dans l'affaire *José Ménard c. Les Entrepreneurs Christian Dionne et Fils et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*,⁽¹⁷⁾ écrit :

« Le texte des articles du Règlement que j'ai souligné m'indique que l'Administrateur a le pouvoir de choisir les travaux qui corrigeront la malfaçon. Nous rejetons l'argument de l'Administrateur et de l'Entrepreneur à l'effet que ce dernier est le seul maître de la façon choisie par la correction de la malfaçon.

Les auteurs Kott et Roy établissent ce principe dans le cadre d'un contrat d'entreprise et non dans le cadre de l'application de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

...

S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. Interpréter le règlement autrement laisserait les Bénéficiaires à la merci d'un entrepreneur incompetent, ce qui va à l'encontre de l'existence même du Plan de Garantie des maisons neuves. Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon. »

(Je souligne)

[148] L'arbitre doit statuer *« conformément aux règles de l'art, il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances l'exigent.*⁽¹⁸⁾ Sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel.⁽¹⁹⁾

[149] Vu le consentement des parties à ce que l'arbitre détaille la méthode corrective de façon à remédier une fois pour toute aux trois problématiques soumises à l'arbitrage, le tribunal entreprendra d'abord la description de la méthode corrective de la problématique du plancher, puis les cloisons parallèles aux poutrelles et enfin l'escalier :

17- 2006, Can LII 60456

18- Article 116 du *Règlement*

19- Article 20 et 120 du *Règlement*

PLANCHERS

Démarches initiales

1. Dans un premier temps l'Entrepreneur devra dans les dix (10) jours de la transmission de la décision obtenir une attestation écrite d'un représentant de Préverco attestant que la méthode corrective de Dionne-Vasquez est conforme aux standards et/ou critères requis par la compagnie (tel qu'il s'était engagé). L'Entrepreneur en remettra l'original aux Bénéficiaires.
2. Dans le même délai, messieurs Vasquez et Dionne devront fournir aux Bénéficiaires un devis de pose de plancher et ce, pour tous les planchers de bois et de céramique pour chaque étage.

Planchers.

Rez-de-chaussée.

- Faire livrer sur place les boîtes de lattes de bois France et respecter le temps requis par le fabricant pour la poste.
- Enlever tous les meubles, les biens mobiliers reposant sur les planchers de bois.
- Enlever le revêtement de lattes de bois sur l'ensemble des planchers.
- Enlever le panneau d'OSB 19/32" et en disposer.
- Vérifier les éléments de structure en place après la démolition : marques de sciage, déclouage ou modification de la forme et des paramètres initiaux. Faire approuver le tout par l'ingénieur en structure désigné par l'Administrateur.

- Inverser le sens des appuis du sous-plancher selon la méthode soumise par l'ingénieur Diego Vasquez dans son document du 26 mai 2016. Installation de deux 2X4 avec deux vis à 197 livres chacune à chacune des extrémités. Les 2X4 seront espacés au 16" centre.
- Fournir des niveaux panneaux de contreplaqué 3/4" et les installer perpendiculairement aux poutrelles. Le contreplaqué sera coupé sur la dernière poutrelle permettant l'appui recherché.
- Enlever et déplacer au besoin les utilités électromécaniques en vue de s'assurer d'obtenir une réflexion minimale ou réelle.
- S'assurer que la surface est plane, de niveau et sans défaut avant l'installation du revêtement. (Annexe J : CNB 9.30.1.4, qualité de surface).
- S'assurer que les conditions atmosphériques sont propices à une pose conforme selon les spécifications du fabriquant.
- Fournir et installer le nouveau revêtement de plancher de lattes de bois franc de marque, de modèle et au couleur tels que l'existant et suivre les indications au fabriquant pour la pose (Préverco : fiche technique. CNB 9.30.3.3 clous).
- Réinstaller tous les meubles qui reposaient sur les planchers de bois et installer de nouvelles moulures ou les moulures existantes récupérées, toujours en bon état, au bas des murs si celles-ci avaient été retirées. Refaire la finition des murs et ajustements de cadres et de portes ainsi que calfat et peinture, si nécessaire.

À l'endroit où il y a un revêtement de céramique : (*a)

- Enlever tous les meubles, l'îlot de quartz, reposant sur les carreaux de céramique et les moulures au bas des murs.

- Enlever le revêtement de céramiques au complet sur toute la surface des planchers.
- Enlever les deux panneaux d'OSB et en disposer. Vérifier les éléments de structure en place après démolition : marques de sciage, déclouage ou modification de la forme et des paramètres initiaux. Faire vérifier le tout par l'ingénieur en structure désigné par l'Administrateur.
- Inverser le sens des appuis du sous-plancher selon la méthode soumise par l'ingénieur Diego Vasquez dans son document du 26 mai 2016.
- Fournir et installer un contreplaqué 5/8 et un autre de 1/2" (monsieur Dionne indiquait dans sa proposition écrite : « *Ilot central : Nous installerons les C/P 5/8 de renfort tel que recommandé par Mitek dans son détail de renforcement.* »)
- Fournir et installer de nouvelles tuiles de céramique telles que l'existant et refaire les joints de coulis de couleur choisie par les clients.
- Après un temps d'attente requis par les fabricants, réinstaller tous les meubles, l'îlot de quart, qui reposaient sur les planchers de céramiques et installer de nouvelles moulures au bas des murs.
- Faire machiner la dernière latte de bois adjacente à la céramique, de façon esthétique et ce, par un ébéniste professionnel pour permettre une meilleure transition.

(a*) La méthode retenue ci-haut est applicable dans le cas où il y a de l'OSB sous la céramique (prétention de l'ingénieur Jinchereau). La dénivellation du plancher est notable dans cette section du rez-de-chaussée.

Plancher à l'étage et bureau

- Refaire le même travail qu'au rez-de-chaussée.

Plancher de céramique à l'étage

- L'Entrepreneur pourra s'exécuter en enlevant les panneaux de gypse au plafond du rez-de-chaussée.
- Remplacer l'OSB par le contreplaqué si c'est la situation qui existe.
- Refermer les plafonds avec gypse tel que l'existant.
- Faire les ajouts de plâtre et peindre selon l'existant en couches suffisantes.
- La méthode de l'ingénieur Diego Vasquez sera appliquée.

Ajout

[150] Un ingénieur expert en ingénierie structurale sera chargé de surveiller les travaux selon un agenda défini par l'Administrateur. Il sera choisi par ce dernier et ce, aux frais de l'Entrepreneur. Le nom de l'ingénieur et l'agenda devront être fournis aux Bénéficiaires. Il sera tenu de faire un rapport écrit concis pour chacune des visites et devra fournir à la fin des travaux une attestation écrite que les travaux furent exécutés en conformité au *Code*, aux règles de l'art et aux usages.

CLOISONS PARALLÈLES (POINT 23)

[151] Les experts ont unanimement conclu que la problématique du cadrage intérieur des portes escamotables serait corrigée par l'une ou l'autre des méthodes correctives proposées.

[152] L'Administrateur propose de fournir et d'installer une nouvelle porte escamotable dans la salle d'eau. Monsieur Dionne a pris engagement sur ce point. (Engagement)

[153] L'Administrateur indique qu'il y a lieu d'installer trois arrêts de porte aux portes escamotables du rez-de-chaussée.

[154] Le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur sur le point 23 et prend acte de l'engagement de l'Entrepreneur.

ESCALIER

[155] L'Administrateur ne s'est pas prononcé sur ce point. Le conciliateur Michel Labelle, dans sa décision du 10 avril 2015 (A-10), avait conclu qu'il n'avait pas à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat, considérant ses observations et les travaux correctifs exécutés en juillet 2014.

[156] Le témoignage présenté par le témoin Jean-François Brière représentant du sous-traitant le Centre de l'Escalier est truffé de oui-dire et de contradictions. Même les documents produits et émanant de ce sous-contractant n'ont jamais été signés par les Bénéficiaires.

[157] De plus, le conciliateur prétend qu'il y a eu correctif en juillet 2014. Pourtant le document du 4 juillet 2014 ne traite aucunement d'une vérification ou d'un constat que les marches craquent et un DVD de 2016 semble prouver le contraire.

[158] Subséquemment, soit le 4 septembre 2014, le sous-traitant s'est rendu sur les lieux pour corriger le craquement des trois dernières marches de la volée.

[159] Le Tribunal a questionné monsieur Labelle quant à savoir s'il avait visualisé le DVD des Bénéficiaire. Après des hésitations, il a répondu positivement. Il aurait pris en considération cette vidéo pour rendre sa décision. Curieusement le vidéo (DVD) présente quatre épisodes où le Bénéficiaire descend et/ou monte les marches et où les craquements se font entendre pour la majorité des marches. Ces séquences sont du printemps 2016 à décembre 2016. Le Tribunal ne doute pas de l'authenticité du DVD.

[160] Il est vrai que Me Desjardins avait signalé que sa visite n'avait révélé rien de convaincant. La visite faite le jour de l'audition, le 23 janvier 2017, m'amène à cette même conclusion. Pourtant le Tribunal ne peut mettre cet élément (DVD) de côté lequel est concluant et postérieur à juillet 2014 et montre une problématique de craquement bien au-delà de cette date.

[161] La problématique relève-t-elle de la période de l'année, du taux d'humidité? Je ne peux y répondre. Mais je considère que la proposition de l'Entrepreneur y répond indirectement. Monsieur Martin Dionne, représentant l'Entrepreneur, s'exprimait ainsi lors de son témoignage sur cette problématique et formulait l'engagement suivant:

« Pour l'escalier, pour que les gens soient satisfaits, je rajouterai une poutrelle ou un 2X12, ajouter un morceau laminé collé et vissé. Également mettre des 2X6. On va s'assurer de remplir la cavité. »

[162] Je me permets de rapporter le témoignage de l'ingénieur Carl Jinchereau quant aux craquements :

«À l'endroit où l'escalier prend appui il faut rajouter des montants intermédiaires pour solidifier les portes où l'escalier prend son support. Les 2X4 qui furent posés n'offrent pas de stabilité. »

[163] Le Tribunal prend donc acte de l'engagement de l'Entrepreneur quant à l'escalier.

FRAIS D'EXPERT

[164] Les Bénéficiaires réclament le remboursement de tous les frais d'expertises de \$ 5,001.41 dollars facturés par Carl Jinchereau soient :

- a) 2,989.35\$ dollars pour les visites au domicile des Bénéficiaires, la rédaction du rapport et le calcul et vérifications des poutrelles.
- b) 2,012.06\$ pour la vacation devant le tribunal.

[165] Il est prévu à l'article 124 du *Règlement* que si le Bénéficiaire a gain de cause, même en partie, l'arbitre doit statuer quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser.

[166] Dans le présent dossier, les Bénéficiaires ont eu gain de cause partiellement. Non seulement ont-ils raison quant à l'escalier mais aussi le témoignage de leur expert a amené l'Entrepreneur à apporter des engagements importants en cours d'audition et à ventiler davantage les travaux à exécuter.

[167] Il ne fait aucun doute que les Bénéficiaires se devaient de faire appel à un expert. De l'avis du Tribunal, l'expertise a permis une meilleure compréhension des problématiques soumises.

[168] Il y a lieu cependant de tenir compte qu'en bout de piste, la solution de l'Entrepreneur et son expert a été reconnu par l'expert Carl Jinchereau.

[169] Dans les circonstances, il y a lieu de faire droit en partie à la demande des Bénéficiaires et d'ordonner le remboursement par l'Administrateur de 60% pourcent des frais d'expertise réclamés, soit un montant de 3,000.85\$.

ÉCHÉANCIER

[170] L'Entrepreneur a indiqué qu'il pouvait compléter les travaux dans un délai de trois semaines. Toutefois, le Tribunal a requis préalablement la transmission d'une lettre de Préverco et la confection d'un devis de plancher à être remis aux Bénéficiaires et à l'Administrateur et l'Entrepreneur devra exécuter tous les travaux d'ici le 4 avril 2017.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

- ACCUEILLE** en partie la demande des Bénéficiaires;
- MODIFIE** en partie le rapport correctif de l'Administrateur daté du 5 juillet 2016;
- ORDONNE** à l'Entrepreneur de remettre dans un délai de dix (10) jours de présenter aux Bénéficiaires et à l'Administrateur une lettre de la compagnie Préverco attestant que la méthode corrective de Dionne-Vasquez est conforme aux standards et/ou aux critères requis par ladite compagnie;
- ORDONNE** à l'Entrepreneur de remettre dans un délai de dix (10) jours des présentes aux Bénéficiaires et à l'Administrateur un devis de plancher prévoyant les caractéristiques de modifications de planchers, signé par l'ingénieur Diego Vasquez;
- ORDONNE** à l'Administrateur de retenir les services d'un ingénieur spécialisé en structure de bâtiment lequel sera chargé de surveiller les travaux selon un agenda défini par l'Administrateur;
- ORDONNE** à l'ingénieur choisi par l'Administrateur de faire rapport écrit pour chacune de ses visites et il devra fournir à la fin des travaux une attestation écrite quant à la conformité des travaux au *Code du Bâtiment*, aux règles de l'art et aux usages courants du marché et ce, tant aux Bénéficiaires qu'à l'Administrateur ainsi qu'une copie signée de son rapport;

ORDONNE à l'Entrepreneur, en conformité avec les règles de l'art, des usages courants du marché et du Code du Bâtiment, d'effectuer tous les travaux correctifs quant aux planchers de la façon explicite et précise prévue au paragraphe 149 de la présente décision;

ORDONNE à l'Entrepreneur de s'exécuter quant au plancher en fonction de l'engagement fait par l'ingénieur Diego Vasquez décrit au paragraphe 65 de la présente décision;

ORDONNE à l'Entrepreneur de s'exécuter en fonction de son engagement mentionné au paragraphe 56 (1) de la présente décision relativement à la transition de planchers;

ORDONNE à l'Entrepreneur de payer les honoraires de l'ingénieur spécialisé en structure en bâtiment choisi par l'Administrateur dans les trente (30) jours de la date de la facturation;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur quant aux cloisons parallèles aux poutrelles;

ACCUEILLE la demande des Bénéficiaires quant à l'escalier;

PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur quant à l'escalier;

ORDONNE à l'Entrepreneur de s'exécuter quant à l'escalier en fonction de ses engagements décrits au paragraphe 53 et 161 de la présente décision;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'exécuter tous les travaux d'ici le 4 avril 2017;

ORDONNE à l'Administrateur, en l'absence du respect de l'une des ordonnances de la présente décision, de prendre charge sans délai du parachèvement et des correctifs décrits ci-haut, d'entreprendre un appel d'offres, de choisir un tiers entrepreneur et d'assurer la surveillance et la coordination des travaux de façon continue jusqu'à parachèvement des travaux;

ORDONNE à l'Administrateur de verser aux Bénéficiaires la somme de 3,751.06\$ en remboursement des frais d'expertises encourus et ce, dans un délai de quarante-cinq (45) jours des présentes;

ORDONNE que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage.

LAVAL, CE 3 MARS 2017

Yves Fournier

YVES FOURNIER ARBITRE

