

**ARBITRAGE**  
**SELON LE RÈGLEMENT SUR LE**  
**PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Chapitre B-1.1, r. 8)  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
DOSSIER NO: S17-041901-NP

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ**  
**DU 435, WILLIBRORD**  
**LE « BÉNÉFICIAIRE »)**  
et

**LES DÉVELOPPEMENTS**  
**IMMOBILIERS BCG INC.**  
(L'« ENTREPRENEUR»)  
et

**RAYMOND CHABOT**  
**ADMINISTRATEUR PROVISOIRE**  
es qualité  
**LA GARANTIE ABRITAT INC.**  
(L'« ADMINISTRATEUR »)

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| Arbitre :              | M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné  |
| Pour le Bénéficiaire:  | Madame Sophie Léger<br>Monsieur Christophe Reverd<br>Madame Lisa-Marie Bisailon<br>Monsieur Francis Boucher |
| Pour l'Entrepreneur:   | Absent  |
| Pour l'Administrateur: | M <sup>e</sup> Julie Parenteau<br>Monsieur Richard Berthiaume   |
| Date de l'audience :   | 20 septembre 2017   |
| Date de la décision:   | 11 octobre 2017   |

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires du 435 Willibrord  
a/s Monsieur Christophe Reverd  
Madame Sophie Léger  
435 rue Willibrord #4  
Montréal, Qc.  
H4G 2T7

### ENTREPRENEUR

Les développements immobiliers BCG Inc.  
4837 Rang des Soixante  
St-Jean-Baptiste, Qc.  
J0L 2B0

### ADMINISTRATEUR

M<sup>e</sup> Julie Parenteau  
Contentieux des garanties Abrisat/GMN  
7333 Place des Roseraies bur. 300  
Anjou, Qc.  
H1M 2X6

## LISTE DES PIÈCES

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

- A-1 : Déclaration de copropriété en date du 27 août 2014;
- A-2 : Rapport de réception des parties communes de Cossette et Touchette daté du 28 janvier 2016;
- A-3 : Courriel du bénéficiaire à l'entrepreneur en date du 21 août 2015;
- A-4 : (en liasse) Procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires tenue le 22 avril 2015 et Résolution unanime des copropriétaires;
- A-5 : Lettre de dénonciation du bénéficiaire à l'entrepreneur en date du 21 mars 2016;
- A-6 : Demande de réclamation en date du 20 avril 2016;
- A-7 : (en liasse) Avis de 15 jours de l'administrateur en date du 3 mai 2016;
- A-8 : (en liasse) Ajout dans l'avis de 15 jours de l'administrateur en date du 20 mai 2016;
- A-9 : Avis d'infraction de la ville de Montréal (Verdun) en date du 23 juin 2016;
- A-10 : (en liasse) Lettre et décision de l'administrateur en date du 6 mars 2017;
- A-11 : Rapport de Cossette et Touchette en date du 27 mars 2017 (aussi Annexe-2 à la demande d'arbitrage);
- A-12 : (en liasse) Lettre du centre d'arbitrage CCAC en date du 5 juin 2017 et demande d'arbitrage.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : Cahier de pièces émis par le Syndicat des copropriétaires du 435 Willibrord (1 page – Annexe 1 amendée à la demande d'arbitrage – Points en litige);
- B-2 : Annexe A - La Capitale - Lettre modification requise - Novembre 2016;
- B-3 : Annexe A - La Capitale - Lettre modification requise (suivi) - Juillet 2017;
- B-4 : Annexe B - Jurisprudence SDC Prince of Wales XV et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Développement les terrasses de l'îles Inc;
- B-5 : Annexe C - Échanges de courriels avec J.F.-Hudon (Abitat) au sujet du lien entre portes et quincaillerie (13 juin à 8 h 49);
- B-6 : Annexe C - Rapport complémentaire Cossette Touchette - Portes terrasse Unité 4;
- B-7 : Annexe D - Photo (1 de 2) illustrant la moisissure résultant de l'infiltration d'eau;
- B-8 : Annexe D - Photo (2 de 2) illustrant la moisissure résultant de l'infiltration d'eau;
- B-9 : Annexe E - Rapport Cossette Touchette Finale signée - RPC 2016-519;
- B-10 : Lettre de dénonciation Portes unité 1 2 et 3 12 juillet 2017 (envoyé par courriel du 13 juillet 2017) ;
- B-11 : Procuration en faveur de Christian Reverd du 12 juillet 2017;
- B-12 : Revue Construire – Été 2017 (point 44);
- B-13 : Jurisprudence SDC Promenade du golf;
- B-14 : Info-Lettre maçonnerie (mi-12);
- B-15 : 5.6.1.1.1) (point 19);
- B-16 : 3.4.6.4.8) (point 31);
- B-17 : 9.9.6.6;
- B-18 : Facture 14 avril 2017 pour rapport B-6;
- B-19 : Facture du 19 septembre 2017.

## MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 19 avril 2017, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 5 juin 2017.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

## LE DROIT

- [3] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [4] La Cour d'appel du Québec, dans trois arrêts, a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public:

- [4.1] en 2013 dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*<sup>1</sup>:

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public<sup>[5]</sup>, le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie.

- [4.2] en 2011 dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.

<sup>2</sup> 2011 QCCA 56.

[13] Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76);

[4.3] en 2004 dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>3</sup>

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.

[5] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>4</sup>

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[6] L'article 27 du *Règlement* sur la couverture du Plan de garantie se lit comme suit :

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. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

<sup>3</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).

<sup>4</sup> 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, J.C.S.).

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. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

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

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

## COMMENTAIRES PRÉLIMINAIRES

[7] L'audition a été précédée d'une visite des lieux par le soussigné en compagnie des personnes citées à la page couverture de la présente décision.

### **Nouvelle décision de l'Administrateur**

[8] Lors de la Conférence préparatoire, toutes les parties présentes ont convenu que, dans le meilleur intérêt de la justice et des parties,

[8.1] une nouvelle décision sur la détérioration des portes-terrasses des unités sera rendue par l'Inspecteur de l'Administrateur lors de la visite des lieux précédant l'audience le jour de l'audience, et

[8.2] à supposer qu'une partie présente ait un différend avec cette nouvelle décision, les parties donneront compétence juridictionnelle pour trancher ce différend, qui sera plaidé lors de la même audience qui traitera des autres points portés en arbitrage.

[9] L'audition a donc été précédée d'une inspection de l'Inspecteur de l'Administrateur suite à une dénonciation sur la détérioration alléguée des portes-terrasses des unités.

[10] Voici la teneur de la décision de l'Administrateur du 20 septembre 2017 qui rejette la réclamation du Bénéficiaire sur ce point, et dont le Bénéficiaire demanda l'arbitrage :

[10.1] Unité 4

[10.1.1] 1. La première décision du 6 mars 2017 portait sur les deux portes en haut;

[10.1.2] 2. La présente décision porte sur les 2 portes au niveau du logement. L'Administrateur n'accueille pas la réclamation car dénoncée en 2017, il n'y a pas de vice caché, la situation est causée par une mauvaise utilisation de l'unité (présence de rideaux causant de la condensation), les autres problèmes (infiltration d'eau, porte qui se ferment mal), sont causés par un mauvais ajustement.

[10.2] Unité 3

[10.2.1] Même décision que ci-haut

[10.3] Unité 2

[10.3.1] La porte en façade rien constaté, aucune corrosion, aucune malfaçon.

[10.3.2] La porte arrière, il n'y a qu'un début de corrosion, ne peut pas se qualifier de vice caché.

[10.4] Unité 1

[10.4.1] Même décision qu'Unité 3 et Unité 4.

**Point 36 Poignées installées sur la porte d'issue nécessitent un effort de préhension et une rotation du poignet**

[11] Sur le point 36 les parties présentes en sont venues à l'entente suivante, qui est reproduite dans les conclusions de la présente décision arbitrale :

[11.1] L'Administrateur procédera au remplacement de la poignée actuelle par une poignée à bec de canne (poignée à levier) qui permettra l'ouverture de la porte en une seule manœuvre en conservant l'ouverture à distance dans un délai de quarante-cinq jours à partir de la décision arbitrale en conformité avec la règle de l'art.

**Décisions soumises**

[12] L'Administrateur a soumis les décisions suivantes, toutes lues pendant le délibéré :

[12.1] *Desrochers c. 2533-0838 Québec Inc.*<sup>5</sup>

<sup>5</sup> 2016 QCCA 825; avec Info-RBQ Qualité Sécurité sur les modifications en vigueur le 23 février 2006.

- [12.2] *Demetri Karamalis et Développement Immobilier Titan et La Garantie Habitation du Québec*<sup>6</sup>
- [12.3] *Marie Claude Houle et Les Constructions RMR Leblanc et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>7</sup>
- [12.4] *Pascal Vachon et Construction S.D. et Fils Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>8</sup>
- [12.5] *Beatrice Castiglione et Le Groupe Platinum Construction 2001 Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>9</sup>
- [12.6] *Syndicat de Copropriété des Cervidés 3 365 409 et Habitation Trigone Inc. et La Garantie Qualité Habitation*<sup>10</sup>
- [12.7] *Éliane Hecht Gaertner et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Réseau Viva International Inc.*<sup>11</sup>
- [12.8] *Philippe Frenette c. Construction Robert Quirion et La Garantie Qualité Habitation*<sup>12</sup>.
- [13] Le Bénéficiaire a soumis les décisions suivantes, toutes lues pendant le délibéré :
- [13.1] *SDC Prince-Of-Wales XV et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Développement Les Terrasses de L'Îles Inc.*<sup>13</sup>
- [13.2] *Syndicat des copropriétaires Promenades du Golf 4 804 733 et 9211-4388 Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec*<sup>14</sup>.

## DÉCISION

- [14] Les points sont cités ici dans l'ordre de leur débat lors de l'audience.

**Point 44** 1.4–Dérogação au Code de construction-paragraphe- 9.8.8.1.1) et 9.8.8.1.2) et aux plans d'architecture *Façade est*–Des dénivellations supérieures à 600mm ne sont pas protégées par des garde-corps tels qu'exigés par le Code et tel qu'illustré aux plans d'architecture

- [15] Dans sa décision l'Administrateur rejette cette réclamation sur la base de l'exclusion de l'article 29 (9) du *Règlement*, soit que cette situation porte sur des ouvrages qui ne font pas partie intégrante du bâtiment comme tel.

<sup>6</sup> GAMM 2013-16-020, 6 août 2014, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.

<sup>7</sup> SORECONI 130701001, 4 octobre 2013, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.

<sup>8</sup> GAMM 2012-11-003, 23 avril 2013 M<sup>e</sup> Karine Poulin, arbitre.

<sup>9</sup> CCAC S12-030802-NP, 13 juillet 2012, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

<sup>10</sup> SORECONI 102508001, 6 avril 2011, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>11</sup> GAMM 2009-13-002, 23 décembre 2009, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

<sup>12</sup> SORECONI 060529002, 15 juin 2007, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>13</sup> GAMM 2011-19-006, 30 avril 2013, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

<sup>14</sup> GAMM 2013-16-006, 29 janvier 2014, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre.

[16] Réponse du Bénéficiaire :

Une dénivellation supérieure à 600 mm doit-être protégée par des garde-corps. Nous sommes d'avis que les murs de soutènement en béton font partie du bâtiment et doivent être considérés par le plan de garantie. De plus, l'assureur de la copropriété exige l'installation de garde-corps à cet endroit.

[17] La représentante du Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'une partie du mur de soutènement est en béton, cette partie du mur constitue environ le quart du mur total de soutènement (le reste est en bois) qui retient la terre puisque le premier étage du bâtiment est légèrement inférieur au niveau de la terre.

[18] A l'audience, l'Inspecteur de l'Administrateur admet que la partie du mur qui est en béton est rattachée au bâtiment, donc couvert par le Plan de garantie et qu'il fallait effectivement qu'il y ait des garde-corps car cette partie est effectivement rattachée au bâtiment.

[19] Reste la partie de mur qui est en bois.

[20] A l'audience, l'Inspecteur conciliateur dit que le mur en bois n'est pas rattaché à la base de béton du bâtiment donc exclus de la couverture du Plan de garantie, il n'a pas vu de moisissure lors de son inspection et, qu'il est normal que la terrasse de l'unité du bas soit mouillée quand il pleut.

[21] Le Bénéficiaire produit les lettres de son assureur qui exige la présence du garde-corps.

[22] Les experts du Bénéficiaire témoignent à l'effet que le mur de soutènement qui retient le sol, même en bois, permet l'existence d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée qui est plus bas que le niveau du terrain arrière, donc ce mur de bois fait bien partie du bâtiment.

[23] Ils ajoutent que ce mur de bois a la même fonction de retenir la terre que le mur de béton qui fait le quart de ce mur.

[24] Ces murs de bois ne sont pas là comme un aménagement extérieur, mais ils permettent l'existence d'une terrasse arrière, et la sortie arrière des occupants de l'unité.

## Décision

[25] Vu les faits, le *Règlement* y compris ses exclusions et l'admission de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage accueille en partie la réclamation du Bénéficiaire, soit seulement pour la partie en béton.

[26] Quant à la partie en bois, le Tribunal d'arbitrage ne peut que rejeter la réclamation du Bénéficiaire et maintenir la décision pour la partie en bois pour les motifs qui suivent.

[27] Le Bénéficiaire a intenté un recours contre l'Administrateur du Plan de garantie et non l'Entrepreneur.

[28] Le Plan de garantie administré par l'Administrateur contient des exclusions dont celle-ci (Article 29 9°) :

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain; (nos soussignés)

[29] Notre collègue M<sup>e</sup> Lydia Millazzo, arbitre, décrit ainsi il y a trois ans la situation juridique applicable au Bénéficiaire dans l'affaire *Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare 9211-4057 Québec Inc. (Habitations Trigone) et La Garantie Habitation du Québec*<sup>15</sup>:

56. Le Bénéficiaire a dénoncé le fait que les poutres qui retiennent le terrain au rez-de-jardin pourrissent;

57. L'Administrateur a constaté la situation tel que dénoncée par le Bénéficiaire, mais a rejeté la réclamation. L'Administrateur a invoqué l'exclusion prévue à Articles 6.7.9 du Contrat de Garantie (sous-par 9 de l'Article 29 du Règlement), citée ci-haut au par 47;

[...] 61. Le Règlement prévoit la définition suivante de ce qui constitue un Bâtiment :

« Article 1 :

...

« bâtiment » : le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français; »

62. Tel que mentionné par l'Arbitre, Me Roland-Yves Gagné, dans l'affaire *Ronfard*<sup>16</sup>, précitée au par.51 :

« Le Plan de Garantie vise la protection du Bâtiment, **selon la définition du mot bâtiment au Règlement et selon les exclusions définies au Règlement.** » (page 11, par. 43);

63. L'affaire *Giroux c. Les Habitations Promax Inc. et La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc.* (O.A.G.B.R.N., 2008-19-11), Guy Pelletier, SORECONI, trouve application ici. Il s'agissait de problèmes d'érosion du sol produits lors de fortes pluies, entraînant des eaux boueuses vers les drains des patios surbaissés, ce problème étant causé par l'inexécution des travaux de retenue (murets) des terres autour des terrasses extérieurs. Le Bénéficiaire avait plaidé que lesdits murets sont des éléments essentiels au bon fonctionnement de l'immeuble et qu'ils ne peuvent être considérés comme des travaux de terrassement. Le Tribunal dans cette affaire s'est prononcé ainsi:

<sup>15</sup> CCAC S14-030402, 23 octobre 2014, M<sup>e</sup> Lydia Milazzo, arbitre.

<sup>16</sup> *Pierre Ronfard c. Construction Frank Catania et Associés Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de L'APCHQ Inc* SORECONI 122307001, 11 décembre 2012, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

« La question qui se pose ici n'est pas d'établir, si les travaux sont utiles ou nécessaires au bon fonctionnement du Bâtiment, mais bien d'établir s'ils sont exclus par l'article 12.9 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*...

Que les matériaux spécifiés aient été en béton, bois, blocs ou autres matériaux ne change pas la vocation de cette partie de l'ouvrage, soit de protéger les accès aux portes patios avant et arrière du logement du premier niveau. L'Argumentation du Bénéficiaire à l'effet que ces ouvrages sont nécessaires n'est pas contestée. À ce même titre, les trottoirs, les stationnements et les travaux de drainage des eaux de surface, sont nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment. » (Pages 7 et 8, pars 64 à 66 de la décision).

64. Le Tribunal a donc rejeté la réclamation du Bénéficiaire, concluant que les murets en pourtour des patios sont des ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment et spécifiquement exclus par la Garantie;

65. L'Application desdites définitions et exclusions en l'instance mènent à un résultat qui pourrait paraître surprenant, même injuste, au Bénéficiaire, mais le Tribunal doit déterminer où placer la limite de ce qui constitue une partie du Bâtiment pour les fins de l'application du Règlement;

66. À cet égard, le Tribunal peut comprendre que l'Administrateur ait choisi de placer cette limite là où le bois (autrement clairement situé à l'extérieur du Bâtiment et donc visé par l'exclusion) n'avait pas de contact direct avec un élément de structure du Bâtiment. Autrement, il faudrait écarter complètement l'exclusion prévue à l'Article 6.7.9 du Contrat de Garantie, ainsi que la définition de Bâtiment dans le Règlement; [...]

68. L'Article 116 du Règlement permet au Tribunal d'exercer son pouvoir discrétionnaire équitable à condition que les circonstances le justifient. Toutefois, dans les circonstances actuelles, le Tribunal ne peut interpréter l'article 116, afin de lui permettre d'utiliser les principes d'équité pour arriver à un résultat qui aurait comme effet d'écarter l'exclusion prévue à l'Article 29 (9) du *Règlement*. Il ne s'agit pas ici d'un cas de suppléance face au silence du Règlement ou d'une interprétation différente et plus favorable, mais plutôt de l'écartement totale de cet article de droit;

[...] 70. Vu la preuve au dossier, l'état actuel du droit applicable et la jurisprudence en matière, le Tribunal, bien que sensible à la situation vécue par le Bénéficiaire, se doit de conclure, dans le contexte et pour les fins de la présente décision arbitrale, qu'il s'agit d'éléments de bois faisant partie de l'aménagement/terrassement, extérieurs au Bâtiment et donc exclus selon l'Article 6.7.9 du Contrat de garantie (Article 29 (9) du Règlement);

[30] La réclamation du Bénéficiaire est à l'encontre de l'Administrateur du Plan de garantie.

[31] L'exclusion à l'article 29 9° du *Règlement* a été décrétée par le Gouvernement du Québec.

- [32] Trois arrêts de la Cour d'appel ont déclaré que le *Règlement* était d'ordre public.
- [33] Le Plan de garantie couvre le bâtiment selon les termes du Plan de garantie.
- [34] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas modifier le Plan de garantie qui couvre les problématiques du Bénéficiaire parce que ce dernier plaide que cela est techniquement logique, même suite à la preuve technique des experts du Bénéficiaire, et les explications quant au vécu des occupants.
- [35] Considérant la preuve, le *Règlement* et la jurisprudence, le Tribunal d'arbitrage ne peut faire droit à la réclamation du Bénéficiaire quant à la partie du mur qui est en bois, puisque celle-ci est liée à une problématique qui est exclue du contrat de garantie et du Plan de garantie, tel que défini au *Règlement*.

**Point 19 3.3–Déficiência *Toiture, façade sud*–Les pentes des contre-solins couronnant la toiture du bâtiment voisin dirigent l'eau en direction du revêtement de briques du bâtiment de la copropriété. (Nos soulignés)**

- [36] Dans sa décision, l'Administrateur rejette cette réclamation : « l'administrateur n'a pas été en mesure d'identifier quelque malfaçon que ce soit en lien avec la situation dénoncée par le syndicat. »
- [37] Position du Bénéficiaire : « De l'avis des experts du cabinet Cossette Touchette nous contestons ce point qui pourrait avoir un impact à long terme sur le bâtiment de la copropriété ».
- [38] À l'audience, pour l'expert du Bénéficiaire,
- [38.1] l'Entrepreneur n'a pas agi dans la règle de l'art en ne tenant pas compte que les pentes des contre-solins couronnant la toiture du bâtiment voisin dirigent l'eau en direction du revêtement de briques du bâtiment du Bénéficiaire,
- [38.2] le principe de base est qu'il faut éloigner l'eau du bâtiment, il y a un joint de calfeutrage entre le mur de brique et le contre solin mais ce joint est très exposé au soleil, aux contorsions du contre solin, donc cela favorise la fissuration du joint, rendant très probable, une infiltration d'eau sur ce mur de brique,
- [38.3] ce joint de calfeutrage est sur le bâtiment voisin, pour réparer ce joint, il faut aller sur le bâtiment voisin.
- [39] En contre-interrogatoire, l'expert affirme
- [39.1] n'avoir constaté aucun dommage au bâtiment du Bénéficiaire,
- [39.2] ne pas pouvoir dire
- [39.2.1] si le joint sur la toiture du bâtiment voisin est fissuré,
- [39.2.2] s'il y a une indication que l'eau s'est infiltrée,
- [39.2.3] qui a mis ce solin en place sur le bâtiment voisin et quand.

- [40] Pour l'Inspecteur-conciliateur,
- [40.1] il n'a constaté aucun dommage au bâtiment,
  - [40.2] le solin appartient à l'immeuble voisin,
  - [40.3] il n'y a aucune preuve au dossier que ce solin était présent quand l'Entrepreneur a construit son immeuble.

### Décision

- [41] Vu la preuve, ou plutôt, l'absence de preuve, le Tribunal d'arbitrage rejette la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.

### Absence de preuve

- [42] Faut-il le rappeler, en vertu de l'article 2803 du Code civil, *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*
- [43] En d'autres mots, pour qu'un Tribunal d'arbitrage puisse ordonner à quelqu'un d'engager des frais pour réparer une malfaçon, il faut qu'il ait la preuve qu'il doit l'ordonner.
- [44] La réclamation du Bénéficiaire est, alors que le Code National du Bâtiment affirme qu'il faut éviter que l'eau se dirige vers le bâtiment :
- Les pentes des contre-solins couronnant la toiture du bâtiment voisin dirigent l'eau en direction du revêtement de briques du bâtiment de la copropriété.
- [45] La preuve sur ce point est une photo de la toiture du bâtiment voisin contenant une flaqué d'eau aux limites visibles mais
- [45.1] à la grandeur inconnue (la perspective ou la distance (sommes-nous entre 1,5 et 2 m?) ne peut garantir à la simple vue d'une photo la grandeur de la flaqué) et
  - [45.2] à la profondeur inconnue (à supposer qu'il y ait une profondeur).
- [46] Le Bénéficiaire dénonce une situation sur la toiture du bâtiment voisin, sans faire la preuve de Qui est à l'origine de cette situation, ni de quand.
- [47] Lors de l'audience, on a posé la question à la représentante du Bénéficiaire, si elle s'était informée auprès de ses voisins s'ils avaient des renseignements à ce sujet, la question a été suivie d'un silence, il n'y a eu aucune réponse.
- [48] L'expert du Bénéficiaire n'a pas cette réponse non plus (voir paragraphe [39.2.3] ci-haut) alors que l'Administrateur ne cautionne que l'Entrepreneur accrédité.
- [49] Deuxième élément : l'expert du Bénéficiaire, qui parle de pentes sur la toiture du bâtiment voisin qui dirigent l'eau, a pris une photo mais n'a pas posé la question aux occupants non plus (il n'y a aucune preuve à ce sujet), à savoir s'il avait plu dans la journée, la veille, la semaine dernière, alors que l'absence de disparition instantanée d'eau sur un toit n'est pas preuve de malfaçon.

- [50] Son rapport mentionne que le temps était nuageux lors de son inspection, la seule confirmation que le Tribunal a pu avoir pendant son délibéré est la quantité de pluie tombée à l'aéroport à Dorval (encore que les heures ne sont pas indiquées) mais non sur le bâtiment du Bénéficiaire<sup>17</sup>.
- [51] Le fardeau de la preuve pour conclure à la malfaçon exige plus que de montrer de l'eau au moment de la prise d'une seule photo par quelqu'un qui n'habite pas les lieux.
- [52] Pour l'expert du Bénéficiaire,
- [52.1] sans prouver
    - [52.1.1] qui a posé les contre-solins sur un bâtiment voisin et quand, et
    - [52.1.2] la conséquence de leur pose (à part une photo),
  - [52.2] au cas où l'eau présente est là depuis longtemps sur la toiture du bâtiment du voisin et
  - [52.3] au cas où l'eau présente sur la toiture du bâtiment du voisin détériore le joint et
  - [52.4] au cas où le propriétaire du bâtiment voisin est négligent quant à sa toiture au cas où que l'eau s'accumule et que le joint se détériore et
  - [52.5] au cas où que tout cela se rende au revêtement de brique du bâtiment du Bénéficiaire
- tous ces « au cas où » sont la preuve pour que le Tribunal d'arbitrage conclue à ordonner à l'Administrateur du Plan de garantie d'apporter des travaux correctifs sur un bâtiment voisin puisqu'il a cautionné les obligations de l'Entrepreneur qu'il a accrédité pour un autre bâtiment.
- [53] Le Tribunal d'arbitrage conclut que la preuve au dossier n'est pas suffisante, vu le *Règlement*, pour ordonner à l'Administrateur du plan de garantie, comme le demande le Bénéficiaire, de réparer sur la toiture du bâtiment voisin, une malfaçon alléguée au bâtiment construit par l'Entrepreneur.

### Commentaires supplémentaires

- [54] De façon accessoire (*obiter dictum*), le Tribunal d'arbitrage ajoute qu'un des experts du Bénéficiaire a demandé directement à l'Inspecteur-conciliateur lors de l'audience s'il avait un certificat de localisation pour pouvoir affirmer que le solin sur la toiture du bâtiment voisin, comme l'autre expert du Bénéficiaire l'a écrit dans son rapport, n'était pas plutôt sur le terrain du Bénéficiaire.

<sup>17</sup> Le site du Gouvernement du Canada [*Climat.meteo.gc.ca*] ne donne que la quantité d'eau de pluie à l'aéroport [4 décembre – 0mm, 3 décembre - 1,2 mm, 2 décembre - 11,2 mm, 1<sup>er</sup> décembre - 5,5 mm] et, si la quantité de pluie n'avait pas à être mesurée au bâtiment, il n'y a rien dans la preuve répondant à notre question et l'expert semble avoir pris la photo sans avoir posé la question pour savoir si la flaque pouvait venir d'accumulation récente ou non.

- [55] Outre le fait que le Bénéficiaire a le fardeau de la preuve à supposer que cela fût pertinent,
- [55.1] le Bénéficiaire n'a pas plaidé la responsabilité de l'Administrateur en cas d'empiétement d'un bâtiment voisin construit par un autre entrepreneur que celui couvert par le Plan de garantie,
- [55.2] faute de preuve (et il n'y a pas eu de plaidoiries non plus sur la question de l'hypothèse d'un empiétement), le Tribunal d'arbitrage ne rend aucune décision sur le fond sur cette hypothèse d'empiétement.

**Point 24 4.4–Dérogação au Code de construction du Québec - paragraphes-9.20.13.8.1) et 9.20.13.10.1) Cour intérieure**—Une chantepleure est obstruée par du mortier. Il se pourrait que d'autres endroits aient cette déficience.

- [56] L'Administrateur rejette cette réclamation : « l'administrateur n'a pas été en mesure de constater les faits énoncés à l'item 4.4 du rapport ».
- [57] Réponse du Bénéficiaire : « Nous contestons ce point qui par ailleurs est appuyé par une photographie ».
- [58] À l'audience, l'expert du Bénéficiaire témoigne à l'effet que l'eau doit pouvoir s'évacuer par les chantepleures, c'est dans le Code du Bâtiment.
- [59] Elle affirme que le mortier doit être « gratté ».
- [60] À l'audience, l'Inspecteur-conciliateur affirme avoir vu les deux ou trois chantepleures légèrement obstruées qu'on ne lui avait pas montrées à l'inspection antérieure, mais il craint qu'en grattant, on perfore la membrane, et il « considère que ce serait tenter la malchance et le risque est plus important que si on laisse le mortier sur place ».
- [61] Il ajoute n'avoir vu aucun problème, aucune efflorescence.

### **Décision**

- [62] Le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.
- [63] Les bâtiments résidentiels neufs sont construits pour une durée supérieure à la couverture du Plan de garantie et il y avait lieu, pour se conformer à la règle de l'art, d'éviter l'accumulation de mortier.
- [64] Le Tribunal d'arbitrage conclut à la malfaçon, qui doit être corrigée selon la règle de l'art.

**Point 25 Façade est – Unité 4 4.6–Déficiência** *Localisé sur plan*—La jonction entre le revêtement de briques et le béton n'est pas bien réalisée.

- [65] L'Administrateur rejette cette réclamation : « la situation se situe à l'intérieur des tolérances admissibles dans l'industrie de la construction ».
- [66] Réponse du Bénéficiaire : « De l'avis des experts du cabinet Cossette Touchette nous contestons la qualité de la réalisation de ce travail qui pourrait avoir un impact à long terme sur le bâtiment de la copropriété ».
- [67] À l'audience, l'expert du Bénéficiaire témoigne sur la pièce B-14, elle affirme que vu le tassement différentiel, il faut un joint de mastic.
- [68] En contre-interrogatoire, cet expert affirme n'avoir constaté aucun tassement différentiel, mais ajoute que si un joint se fissure, cela peut faciliter l'infiltration d'eau.
- [69] Quant à lui, l'Inspecteur conciliateur affirme qu'il y a une fissure de moins de 1 mm, que cela rencontre la tolérance et c'est le comportement normal des matériaux, comportement exclus de la garantie.
- [70] Il ajoute qu'il n'y a aucun tassement différentiel, il n'y a eu aucune demande de vérifier un tassement différentiel, il n'y voit qu'une petite fissure de retrait et c'est à l'audience que le Bénéficiaire se plaint pour la première fois du matériau utilisé pour faire le joint.
- [71] Il réitère qu'il n'y a aucune malfaçon, il y a un joint de mortier, le joint doit être entretenu.

### Décision

- [72] Le Tribunal d'arbitrage rejette la réclamation du Bénéficiaire, faute de preuve d'une malfaçon.
- [73] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas la preuve pour décréter, comme l'expert du Bénéficiaire semble lui demander, que ces joints de mortier entre deux immeubles sont de la malfaçon, et qu'il faut absolument le genre de matériau qu'elle soumet sous peine d'être en présence de malfaçon.
- [74] Comme l'écrivait notre collègue Michel Chartier, arbitre, dans *Céline Dumais et Les Constructions Leduc et Lapointe et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>18</sup>, les  
                   attentes du Bénéficiaire sont plus élevées que ce que prévoit le Code National du bâtiment, les règles de l'art, l'usage commun du marché.
- [75] Rien n'empêche le Bénéficiaire d'explorer les possibilités pour répondre complètement à ses attentes.
- [76] Toutefois, cette exploration des possibilités pour répondre à ses attentes, et leur mise en place, ne sont pas couvertes par l'Administrateur, vu l'absence d'une malfaçon.

<sup>18</sup> *Céline Dumais et Les Constructions Leduc et Lapointe et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, SORECONI, 030318001, 16 mai 2003, Michel Chartier, arbitre, paragraphe 25.

**Point 26 4.10–Dérogation au Code de construction-paragraphe-9.20.13.6.2)**  
*Ensemble du bâtiment*–Les solins posés sous les chapeaux ne débordent pas de 5mm par rapport à la face extérieure des éléments de construction situés au-dessous.

[77] La Bénéficiaire réclame ainsi ce point dans son rapport d'expert :

Nous constatons, à plusieurs endroits, que les membranes servant de solin au-dessus des ouvertures ne recouvrent pas la cornière d'acier servant de linteau. Contrairement aux exigences du paragraphe 9.20.13.6.2), les solins ne débordent pas de 5mm par rapport à la face extérieure de la maçonnerie, mais, à certains endroits, ils se terminent plusieurs pouces derrière la face de la maçonnerie. Il en résulte que le linteau d'acier, qui n'est pas protégé, reçoit l'eau du mur. Une telle situation provoquera la corrosion des linteaux à un endroit où il est pratiquement impossible d'effectuer des travaux d'entretien.

[78] L'Administrateur rejette cette réclamation : « Bien que ces solins ne soient pas visibles à chaque ouverture, ils sont toutefois présents et nous croyons qu'ils remplissent leur rôle, soit la protection contre la pluie ».

[79] Réponse du Bénéficiaire : « nous contestons cette non-conformité au Code de construction ».

[80] En contre-interrogatoire, l'expert du Bénéficiaire affirme n'avoir pas vu de tâche blanche, d'infiltration d'eau, d'efflorescence, de trace de détérioration mais ajoute que c'est un nouveau bâtiment.

[81] L'expert Boucher admet que les linteaux sont galvanisés mais les imperfections dans la galvanisation sont courantes, que les linteaux peuvent être endommagés lors de la pose, et que cela ne change en rien l'obligation prévue au Code du Bâtiment.

[82] Quant à l'Inspecteur-conciliateur, il affirme qu'il y a des solins, que souvent, quand les solins dépassent de 5 mm, les occupants considèrent que ce n'est pas esthétique et les coupent.

[83] Les linteaux sont galvanisés et il n'y a rien à craindre.

[84] Il considère que c'est totalement démesuré d'enlever la maçonnerie pour y mettre des solins qui débordent de 5 mm, c'est tuer une mouche avec un canon.

### **Décision**

[85] Le Tribunal d'arbitrage se doit d'accueillir la réclamation du Bénéficiaire sur ce point à l'effet qu'il s'agit d'une malfaçon cautionnée par l'Administrateur.

### **La malfaçon en général**

[86] D'une part, le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec la position de l'Administrateur quant au fait que la malfaçon couverte par le Plan de garantie est bien la malfaçon telle que mentionnée au Code civil.

[87] D'autre part, le Tribunal d'arbitrage, avec égards, ne partage par l'opinion du procureur de l'Administrateur et son interprétation *a contrario* de l'arrêt, à l'effet

que la Cour d'appel en 2016 aurait redéfini en le restreignant le concept de la malfaçon par l'arrêt *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*<sup>19</sup>.

[88] Comme il l'a souligné à l'audience, le soussigné a déjà analysé cet arrêt dans une décision antérieure suite à une pareille plaidoirie de l'Administrateur, soit l'affaire *Sylvie Tremblay et Construction Excel et La Garantie Abrita*<sup>20</sup>

[88.1] Il [l'Administrateur] plaide que l'application de l'arrêt récent (mai 2016) de la Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*<sup>21</sup> permettrait (selon cette plaidoirie de l'Administrateur) le rejet de la réclamation vu l'absence de préjudice; toutefois, le Tribunal d'arbitrage soussigné ajoute que cet arrêt contient un élément qualifié par la Cour d'appel de crucial, soit que le client avait reçu **la contrepartie complète correspondant à son paiement:**

[21] Mais surtout, il est **crucial** de rappeler que l'appelant n'a payé que pour une dalle de quatre pouces vu la nature du contrat (coûts majorés) à la suite d'une décision de l'intimée prise dans l'intérêt du client (de l'appelant), de sorte que l'appelant a reçu la contrepartie complète (soit une dalle de quatre pouces) correspondant à son obligation de paiement. Il n'a pas subi de dommages dans les circonstances. (Notre caractère gras).

[89] Puisque les décisions arbitrales sont publiques et que l'Administrateur a plaidé une seconde fois ce point devant lui, le soussigné a cherché si cet arrêt avait été commenté dans une autre décision arbitrale par un autre arbitre : ce n'est pas le cas à la date de la signature de cette décision.

[90] Le seul passage de cet arrêt de la Cour d'appel de 2016 cité par les tribunaux l'a été par trois jugements de la Cour du Québec<sup>22</sup>; le voici : dans *Durocher*, la Cour d'appel affirme :

[15] « [...] La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...] tout dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non »

[91] En conformité avec l'arrêt de la Cour d'appel dans *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*<sup>23</sup>, le Tribunal d'arbitrage doit se demander si la dérogation technique à une norme du Code National du Bâtiment a pour conséquence de diminuer la qualité de la construction :

[79] [...] Les normes étant des documents officiels, les parties sont présumées les connaître et les prescriptions qu'elles contiennent présentent à cet égard un caractère d'usage conventionnel. Sans doute à défaut de référence explicite aux normes, l'entrepreneur peut utiliser d'autres procédés que ceux ayant fait l'objet

<sup>19</sup> 2016 QCCA 825.

<sup>20</sup> CCAC S15-011101-NP, 22 novembre 2016, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>21</sup> 2016 QCCA 825.

<sup>22</sup> D'après [www.jugements.qc.ca](http://www.jugements.qc.ca): *Desrochers c. Constrobourg inc.* 2016 QCCQ 12475 (Petites Créances, Dominique Langis, J.C.Q.); *Construction Mandem inc. c. Syndicat des copropriétaires de condominium Mt St-Sauveur Bloc 610* 2017 QCCQ 4627 (Petites créances, Pierre Cliche J.C.Q.); *Gestion C. Gauthier inc. c. Justiciers du béton Lévesque & Fils inc.* 2017 QCCQ 9912 (Céline Gervais, J.C.Q.).

<sup>23</sup> 2007 QCCA 1292. Le soussigné a lu les 17 décisions qui citent cet arrêt sur le site [www.jugements.ca](http://www.jugements.ca), arrêt cité pour d'autres extraits indépendants des extraits cités dans la présente décision.

d'une appréciation technique, mais si le maître de l'ouvrage invoque la différence de qualité entre la construction réalisée et les normes, il importera de déterminer si les normes correspondent ou non à la qualité moyenne des matériaux ou techniques utilisés. Dans l'affirmative, les dispositions normatives devront être respectées, dans l'hypothèse contraire, le maître, à défaut de référence explicite aux normes, ne saurait exiger une qualité supérieure à celle habituellement pratiquée.

[...] [81] En l'occurrence, le juge de première instance disposait sur cet aspect du litige d'une preuve profane et d'une preuve par experts, partagée dans les deux cas. Le droit l'obligeait à se demander si la dérogation technique à une norme du CNB1990 avait pour conséquence de diminuer la qualité de la construction. Ayant conclu que le pare-vapeur installé « est de qualité égale à celui commandé », ce qui est une question de fait, il a écarté avec raison ce chef de réclamation.

[92] Dans *l'affaire Chahrouri c. Gazaille*<sup>24</sup>, la Cour supérieure affirme :

[103] The *National Building Code* creates a norm - accepted by the courts - that ensures a construction is exempt from defects. Contracting parties are presumed to know the contents of the *National Building Code* and to have incorporated it as an implicit norm of quality into their construction contracts.[34 [Arrêt Groulx c. Habitation Pilacan]

[104] The requirement for a contractor to follow the rules of art (such as those in the *National Building Code*) have been codified in art. 2100 C.C.Q.

[93] Plus récemment, la Cour supérieure dans *Spera c. Mancini Construction inc.*<sup>25</sup> affirme :

[19] L'obligation de l'Entrepreneur d'agir conformément aux usages et aux règles de l'art lui impose d'utiliser les techniques et procédés prévalant dans son champ de spécialité d'ouvrage. Afin d'évaluer la conformité des méthodes de construction utilisées, les tribunaux ont fréquemment recours aux normes édictées au CNB. En l'espèce, les experts retenus par les parties y font appel pour soutenir leur opinion ainsi qu'à la norme ACN. Cependant, leur interprétation relève du Tribunal et non des experts puisqu'il s'agit d'un texte de nature juridique[7 *Compagnie d'assurance St-Paul c. SNC Lavalin inc.*, 2011 QCCA 1551.].

[20] Par contre, il appartient au Tribunal d'évaluer l'importance de tout manquement à ces règles dans leur contexte global.

[94] Dans *l'affaire Boissé et Construction André Taillon inc.*<sup>26</sup>, notre collègue M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre, a maintenu que :

[27] L'Entrepreneur peut déroger au Code National du Bâtiment, mais pour se faire, il doit démontrer que sa démarche et/ou sa conception de l'enveloppe (le pare-

<sup>24</sup> 2011 QCCS 3911 (Mark G. Peacock, J.C.S).

<sup>25</sup> 2016 QCCS 657 (Pierre Labelle, J.C.S.).

<sup>26</sup> SORECONI, 051219002, 2006-05-05, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

air) lui permet de déroger au Code et de poser tel qu'il l'a fait (et/ou de ne pas poser tel qu'il l'a fait) le pare-vapeur. Une fois que le Code National du Bâtiment n'a pas été suivi, et ceci est clairement établi, le fardeau, je suggère, repose sur l'Entrepreneur.

[28] De façon plus précise, l'Entrepreneur peut nous satisfaire que certaines dispositions du Code National du Bâtiment ne s'appliquent pas lorsqu'il établit (et c'est l'Entrepreneur qui a ce fardeau) que le comportement d'un ensemble d'éléments de construction est satisfaisant en remplacement d'une ou plusieurs dispositions du Code National du Bâtiment (du moins en ce qui concerne le contrôle de la condensation). L'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de ce fardeau. D'ailleurs, en contre-interrogatoire, l'Entrepreneur nous précise que la conception de l'enveloppe du bâtiment n'est pas de son cru, et bien qu'il n'en est pas absolument certain, il présume que les plans et devis qu'il a acquis et/ou dont il s'est porté acquéreur, prévoient l'installation d'un pare-vapeur.

[95] De plus, la norme contenue au Code National du Bâtiment peut parfois être même considérée comme inférieure à la règle de l'art, comme le signale l'arrêt de la Cour d'appel dans *Clouâtre c. Factory Mutual Insurance Company*<sup>27</sup> et la décision récente de la Cour supérieure concernant une décision rendue en vertu du *Règlement* dans *Construction Kiraction c. Montambault et La Garantie Abritat et Me Tibor Holländer*<sup>28</sup>.

### La malfaçon et les faits du présent dossier

[96] L'article 9.20.13.6 2) du Code National du Bâtiment 2005 se lit comme suit :

Les solins posés sous les chantepleures du contre-mur extérieur en maçonnerie d'un mur à ossature de bois doivent déborder d'au moins 5 mm par rapport à la face extérieure de l'élément de construction au-dessous du solin et remonter de 150 mm le long du mur à ossature de bois.

[97] Le Tribunal d'arbitrage soussigné n'est pas le premier à avoir à trancher cette question et les arguments exposés de part et d'autre lors du présent arbitrage l'ont également été lors des décisions précédentes, que le soussigné a lu en entier avec soin.

[98] En 2016, la Cour supérieure dans l'affaire *Spera c. Mancini Construction inc.*<sup>29</sup> juge que :

[33] Les experts s'entendent sur la règle de l'art de la pose d'un solin par l'Entrepreneur conformément à la sous-section 9.20.13 du CNB intitulée « Protection contre la pluie ».

[99] Tout comme pour la Cour supérieure en 2016 dans *Spera*, deux décisions arbitrales ont également conclu à la présence de malfaçon couverte par le Plan de

<sup>27</sup> *Clouâtre c. Factory Mutual Insurance Company* 2011 QCCA 1690 (19 septembre 2011), paragraphes [36] à [42].

<sup>28</sup> *Construction Kiraction c. Montambault* 2015 QCCS 3611 (Bernard Godbout, j.c.s., 13 juillet 2015), paragraphes [25] et suivant.

<sup>29</sup> 2016 QCCS 657 (Pierre Labelle, J.C.S.).

garantie (ces décisions sont en ligne<sup>30</sup> et le soussigné réfère le lecteur à ces décisions pour connaître les détails des témoignages d'experts et plaidoiries des parties) :

[99.1] *Demetri Karamalis et Développement Immobilier Titan et La Garantie Habitation du Québec*<sup>31</sup>

**174.** Monsieur Gagné témoigne, particulièrement à son rapport du 9 mai 2014, au point 5.2, de la façon suivante :

« *Solins apparents : dans le présent dossier, les solins ne sont pas tous apparents comme l'exige le Code du Bâtiment. En effet, les solins doivent se prolonger d'au moins 5mm de la face extérieure de l'élément de construction en-dessous (article 9.20.13.6.2).*

*Ce travail, bien que requis au Code, est généralement non respecté pour une question d'ordre esthétique. [...]*

**175.** Monsieur Brisebois, quant à lui, comme on a pu le constater lors de son témoignage à l'audience, considère qu'un solin collé à celui existant est un pis allé qui risque de ne pas performer avec toute la rectitude exigée par le Code et qu'il y a lieu de remplacer lesdits solins manquants ou non observables selon la norme de dépassement de 5mm.

**176.** Le Tribunal conclut [...] Même s'il n'y a pas eu à date, selon la preuve, d'infiltration d'eau quelconque, les exigences de la norme et les règles de l'art doivent être respectées.

[99.2] *SDC Prince-Of-Wales XV et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Développement Les Terrasses de L'Îles Inc.*<sup>32</sup> :

[74] La dénonciation du bénéficiaire remonte en effet au moment de la réception de sorte qu'elle doit en conséquence être analysée sous l'angle de la garantie contre les malfaçons prévue au règlement.

[75] Ce concept de malfaçon ne doit pas être confondu avec ceux de vice caché ou de vice de construction. [...]

[77] [...] Puisque selon la preuve il a eu manquement au CNB en raison de l'absence de débordement de 5 mm des solins, ce manquement se traduit en une malfaçon au sens du Règlement.

[100] Pour être complet, ajoutons qu'une décision arbitrale<sup>33</sup> a rejeté une réclamation similaire quant aux 5 mm; toutefois, la réclamation avait été faite « *dans la 5<sup>e</sup> année de la garantie, quelques jours seulement avant l'expiration de celle-ci* », l'arbitre devait donc décider si c'était un cas de vice majeur pouvant causer la

<sup>30</sup> Entre autres, sur [www.jugements.qc.ca](http://www.jugements.qc.ca).

<sup>31</sup> GAMM 2013-16-020, 6 août 2014, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.

<sup>32</sup> GAMM 2011-19-006, 30 avril 2013, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

<sup>33</sup> *Syndicat de copropriété du 7570 Lautrec, Brossard et Les Habitations Signature et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI 070105001, 10 février 2014, Alcide Fournier, arbitre.

- perte du bâtiment, et a rejeté la réclamation qu'il a qualifié de point mineur qui ne peut pas être qualifié de vice majeur.
- [101] Dans le présent dossier, il s'agit de déterminer s'il s'agit d'une malfaçon couverte par le Plan de garantie.
- [102] D'une part, il s'agit bien d'une malfaçon.
- [103] L'Inspecteur-Conciliateur affirme que comme le linteau est galvanisé, le solin qui le protège normalement n'a pas à dépasser les 5 mm.
- [104] En cas de non-conformité au Code National du Bâtiment, il appartient à l'Entrepreneur à démontrer que sa façon de procéder offrait une protection équivalente à la règle de l'art.
- [105] L'Entrepreneur étant absent du dossier, le soussigné comprend bien la difficulté de l'Administrateur à faire sa preuve à cet égard mais il appartient au Tribunal d'arbitrage soussigné de rendre ses décisions sur la base de la preuve au dossier.
- [106] Le soussigné n'a eu que trop peu de détails quant aux solins/linteaux posés pour conclure que la situation est satisfaisante au regard des normes contenues au Code National du Bâtiment.
- [107] Le soussigné ajoute qu'il n'est pas satisfait d'une simple mention que le linteau est galvanisé permettait à elle seule d'échapper aux normes du Code National du Bâtiment, cette simple mention n'était pas une preuve technique quant au linteau qui, dans les faits, a été installé dans ce bâtiment.
- [108] De plus, la preuve au dossier montre que ce n'est pas seulement une question de débordement de 5 mm, puisque le rapport du professionnel du bâtiment (p. 44, pièce A-2) affirme :
- Contrairement aux exigences du paragraphe 9.20.13.6.2), les solins ne débordent pas de 5mm par rapport à la face extérieure de la maçonnerie, mais, à certains endroits, ils se terminent plusieurs pouces derrière la face de la maçonnerie.
- [109] D'autre part, la Cour d'appel dans l'affaire *Desindes*<sup>34</sup> 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 », il s'agit donc d'une malfaçon couverte par l'Administrateur.
- [110] Le Tribunal ne peut que conclure de la preuve dans le présent dossier, et chaque dossier est différent, que le manquement à la norme de l'article 9.20.13.6 2) au Code National du Bâtiment est contraire à la règle de l'art, qu'il s'agit d'une malfaçon couverte par le Plan de garantie.
- [111] Le bâtiment résidentiel neuf est construit pour une durée grandement supérieure à la couverture du Plan de garantie et l'Administrateur a l'obligation de corriger cette malfaçon.

---

<sup>34</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004, paragraphe [12].

**Point 29 5.3–Déficiência** *Entrée principale*–Le calfeutrage au périmètre de la porte est en contact avec la membrane bitumineuse. Le calfeutrage vieillit prématurément. Il se pourrait que l'on retrouve cette déficiencia ailleurs sur le bâtiment.

[112] Le Bénéficiaire par l'entremise de son rapport d'expert (p. 50, citant un document de Qualité Habitation), parle d'incompatibilité entre le scellant appliqué et la membrane bitumineuse, qui entraîne son noircissement et assèchement prématuré.

[113] L'Administrateur rejette cette réclamation : « la situation se situe à l'intérieur des tolérances admissibles dans l'industrie de la construction ».

[114] Réponse du Bénéficiaire : « nous contestons ce point qui pourrait avoir un impact à long terme sur le bâtiment de la copropriété ».

[115] À l'audience l'expert du Bénéficiaire affirme n'avoir vu cela qu'à l'entrée, et pas ailleurs.

[116] Le Bénéficiaire affirme qu'à long terme, il y aura détérioration du calfeutrage.

[117] L'Inspecteur-Conciliateur témoigne à l'effet qu'il n'y a pas de malfaçon, le calfeutrage remplit son rôle d'étanchéité, le seul impact est esthétique.

### Décision

[118] Le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation du Bénéficiaire, vu la preuve et le *Règlement*.

[119] En plus du fait qu'un bâtiment de qualité n'a pas à être dépareillé suite à la prestation de l'entrepreneur, le Bénéficiaire a prouvé par son expert qu'il y a eu malfaçon.

[120] Dans son rapport d'expert (p. 50), l'expert cite un document, portant le sceau de Qualité Habitation (FT-16.2.5.B) qui affirme ce qui suit, le tout corroboré par l'expert présent en salle d'audience :

[...] ces types de membranes ont une base bitumineuse modifiée et ne sont pas compatibles avec les scellants couramment utilisés. Les fabricants de ces membranes spécifient d'utiliser des scellant à base de bitume-élastomère pour cette application. Consultez le fabricant du scellant pour vérifier sa comptabilité avec ce type de membranes. En cas d'incompatibilité, le scellant noircira ou changera de couleur et son assèchement s'accélèrera très rapidement. (nos soulignés)

[121] Le Tribunal d'arbitrage juge selon la preuve : la preuve d'expert du Bénéficiaire est à l'effet que l'Entrepreneur n'a pas utilisé le scellant spécifié par le fabricant, et que l'assèchement du scellant s'accélèrera très rapidement, d'où la malfaçon.

**Point 9** [...] Portes des Unités (sauf pour celles de la terrasse de l'Unité 401) ne résistent pas à la corrosion et nouvelle décision du 20 septembre 2017 (voir paragraphe [10] ci-haut)

[122] Le point 9 avait été accueilli pour les portes de la terrasse (étage au-dessus) de l'Unité 401 par décision du 6 mars 2017, et ce point ne fait pas l'objet de

l'arbitrage; la présente décision porte sur la nouvelle décision rendue le 20 septembre 2017 pour les autres portes.

[123] L'Administrateur affirme, et cela n'est pas contesté, que la réception des parties des communes est en décembre 2015.

[124] Au moment de la dénonciation en avril 2017 par le rapport de Cossette Touchette (pièce A-11) puis par la lettre du Bénéficiaire en juillet 2017 (pièce B-10), seul le vice caché est couvert en vertu de l'Article 27 du *Règlement*, la malfaçon ne l'est plus.

[125] L'Inspecteur affirme qu'il doit donc considérer s'il était en présence d'un vice caché et non d'une malfaçon.

[126] Il affirme aussi que si ce qui a été dénoncé avait été découvert dans la première année de la réception, on aurait pu conclure qu'il y avait eu malfaçon.

[127] Il ajoute

[127.1] qu'il n'y a pas malfaçon, il est en présence d'un problème de condensation, « causé aussi peut-être » par un mauvais ajustement de la porte qui laisse rentrer l'air froid.

[127.2] qu'on a des rideaux, des stores et quand il fait froid on a de la condensation; à l'unité 2 il n'y a pas de rideau, et il n'y a pas de corrosion, dans la partie arrière de cette unité 2, il y a seulement un début de corrosion en bas;

[127.3] le gonflement relève d'un désajustement de la porte, la représentante du Bénéficiaire a témoigné à l'audience que dès le début, la porte était difficile à ouvrir;

[127.4] il n'y a pas d'infiltration d'eau à l'intérieur, sinon il aurait vu des dommages au plancher – le gonflement n'est pas dû à l'eau mais c'est l'humidité excessive et un désajustement, cela ne rentre pas dans la définition d'un vice caché.

[128] En conclusion, il rejette la réclamation car il considère ne pas être en présence d'un vice caché.

[129] L'expert du Bénéficiaire affirme quant à elle que

[129.1] la détérioration qui avait été accueillie le 6 mars 2017, soit les deux portes à l'étage de l'Unité 4, ont eu une détérioration plus rapide car il n'y a aucun toit pour les protéger, il n'y avait aucun rideau;

[129.2] quant à l'Unité 4 un étage au-dessous, la présence d'un balcon protège la porte des éléments de la nature et cela explique pourquoi cela a pris un plus long temps pour se détériorer;

[129.3] comme l'endroit qui s'est détérioré en premier est là où il n'y avait pas de rideaux, on ne peut pas leur en faire porter le blâme;

[129.4] en seulement deux ans, ces portes se sont détériorés (corrosion à l'intérieur des charnières et non à l'extérieur), la serrure de la porte de l'Unité 4 à l'arrière ne fonctionne plus;

[129.5] si l'Unité 1 du bas est plus détérioré que l'Unité 2 à l'étage au-dessus, c'est qu'il y a une plus grande humidité dans la maison, d'après elle, c'est pour cela que ça a rouillé;

[129.6] c'est sûrement l'infiltration d'eau dans les portes qui a entraîné leur gonflement.

[130] La représentante du Bénéficiaire affirme

[130.1] que ses portes frottaient quand elle en a pris possession;

[130.2] qu'elle a changé les coupe-froids;

[130.3] avoir un échangeur d'air.

[131] L'Inspecteur-conciliateur répond que le problème vient de l'intérieur et non de l'extérieur, car il y a aucun signe du côté extérieur.

[132] Quant au problème de la serrure de la porte du 401, il affirme qu'il n'a jamais vu de décision à l'effet qu'il doit conclure au vice caché de la porte.

### Décision

[133] Le Tribunal d'arbitrage rejette la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.

[134] Rappelons d'abord que ce n'est pas contre l'Entrepreneur et en vertu du droit commun, qu'est exercé le présent recours mais contre l'Administrateur du Plan de garantie en vertu du *Règlement*.

[135] D'une part, la couverture du Plan de garantie n'est plus la même après un an après la réception des travaux, donc

[135.1] ce que couvrait le Plan de garantie quand la problématique aux portes de l'unité 401 en haut a été dénoncée et accueillie dans la décision du 6 mars 2017;

[135.2] est différente de ce que couvre le même Plan de garantie quand le Bénéficiaire a produit sa nouvelle dénonciation en avril 2017.

[136] Le *Règlement* à l'article 27 4<sup>e</sup> spécifie que ce qui couvert par la garantie administrée par l'Administrateur dans les trois ans de la réception du bâtiment, ne sont pas n'importe quel vice mais bien, les « vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil » (et les vices majeurs sous l'alinéa 5<sup>e</sup>) :

4<sup>e</sup> la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[137] Le Tribunal d'arbitrage ne peut accueillir la réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur pour vice caché (ou vice majeure), faute de preuve à cet effet, et le soussigné ne peut pas changer la couverture du Plan de Garantie

sur la seule base de l'équité, à supposer que la preuve lui ait indiqué qu'il devait y recourir.

[138] D'autre part, l'article 1726 du Code civil, auquel l'article 27 4<sup>e</sup> renvoie, commence ainsi :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destine ou **qui diminuent tellement son utilité** que l'acheteur ne l'aurait **pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix**, s'il les avait connus [...]

[139] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>35</sup>, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

88 Un vice sera considéré grave s'il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix (art. 1522 C.c.B.C. et 1726 C.c.Q.). Un exemple souvent repris par la doctrine est celui des fondations fissurées d'une maison, exposant l'immeuble à un risque d'inondation. Or, il n'est pas nécessaire que la maison soit inondée en raison de la fissure pour qu'il y ait vice caché; il suffit que la fissure soit présente et qu'il soit probable qu'elle entraîne des dommages importants

[140] Dans la décision *Pleau c. Figueira-Andorinha*<sup>36</sup>, la Cour supérieure résume ainsi le droit applicable (le soussigné a ajouté dans le texte les références qui étaient en bas de page) :

[182] Pour exercer un recours fondé sur l'existence d'un vice caché affectant le bien, l'acheteur doit démontrer que le vice est grave, inconnu de lui, caché et antérieur à la vente [2 *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, p. 483 et *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79, p. 10.].

[183] Quant à la gravité du vice, le défaut invoqué doit présenter un caractère suffisamment grave au point où il rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné, c'est-à-dire qu'il en empêche l'usage normal ou encore, qu'il est d'une gravité telle que l'acheteur n'aurait pas acheté le bien, n'en aurait pas payé un si haut prix s'il avait connu le vice en question. Il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante

<sup>35</sup> [2007] 3 R.C.S. 461.

<sup>36</sup> 2016 QCCS 1698 (Louis Dionne, J.C.S.).

en regard des attentes légitimes de l'acheteur [3 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2<sup>e</sup> éd.), 2008, p. 137 à 139.].

[184] L'utilité ou la perte d'usage du bien le rendant impropre à son utilisation prévue s'évalue par ailleurs selon le critère objectif de l'acheteur raisonnable et non selon un critère subjectif [4 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2<sup>e</sup> éd.), 2008, p. 137 à 139.], et ce, vraisemblablement pour éviter les prétentions alarmistes, opportunistes ou exagérées.

[185] Le « vice » dont il est question dans le régime légal de garantie n'est pas défini dans les dispositions relatives à la garantie, mais il ne peut s'agir d'une imperfection ou d'une anomalie sans conséquence.

[186] L'imperfection ou l'anomalie en question doit être telle qu'elle entraîne un déficit d'usage. C'est le déficit d'usage prouvé qui qualifie juridiquement l'imperfection ou l'anomalie dont doit répondre le vendeur [5 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2<sup>e</sup> éd.), 2008, p. 137 à 139.]. Ainsi, une dérogation aux normes établies ou une anomalie de construction ne peut constituer un « vice » que si elle rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné [6 Id., p. 139, par. 135 et *Désilets c. Proulx*, 2001 CanLII 21116 (QCCS), par. 31.]. Une déficience de construction sans conséquence, ou dont l'impact est mineur ou anodin, n'est pas un « vice » au sens donné à ce terme par le régime légal de la garantie de qualité [7 Id., p. 141, par. 306.].

[187] Les auteurs Baudoin, Deslauriers et Moore soulignent ce qui suit concernant l'obligation pour l'acheteur de démontrer la gravité du vice :

a) Caractère grave du vice

2 - 391 - Utilité - Un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur. Le vice doit être de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou à diminuer tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il avait connu. Il n'est ainsi pas nécessaire que le défaut empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il la réduise de manière importante en regard des « attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent » (...) C'est donc selon un critère objectif qu'il faut évaluer l'utilité d'un bien et non selon un critère subjectif tenant compte des attentes spécifiques de l'acheteur, (...) Ainsi, n'est pas qualifié de vice, un défaut qui n'a aucun lien avec l'usage auquel on destine le bien. (...) C'est donc le mauvais fonctionnement du bien par rapport à l'usage auquel il était destiné qu'il suffit de prouver (...) N'est pas non plus considérée comme un vice une simple lacune par rapport aux normes actuelles du bâtiment ou celles en vigueur au moment de la construction, telles qu'on les retrouve notamment dans le Code national du bâtiment, si cette lacune n'est pas accompagnée d'une perte d'usage. Une simple diminution du rendement d'un bien, parfois indicatrice d'une qualité moindre par rapport à un bien semblable, ne constitue pas non plus un vice sans l'existence d'une perte d'usage associée à celle-ci.[8 Jean-Louis BEAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, (8<sup>e</sup> éd.), vol. 2, Éditions Yvon Blais (2014).] (nos soulignés).

[141] Enfin, dans l'affaire *Guilbault c. Pelletier*<sup>37</sup>, la Cour supérieure écrit :

<sup>37</sup> 2006 QCCS 3616 (Laurent Guertin, J.C.S.).

[51] En effet, la mauvaise qualité d'un bien ne suffit pas en soi pour justifier la résolution de la vente ou l'action en diminution de prix. Cette mauvaise qualité doit en outre rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destinait.

[142] Dans son rapport d'expert, l'expert Boucher, produit par le Bénéficiaire qui a le fardeau de la preuve, écrit :

De plus le bois de la structure des portes-terrasses semble pourrir dû aux infiltrations d'eau qui ne semblent pas pouvoir drainées une fois entrées dans ce dernier. Lors de l'inspection des portes-terrasses, nous n'avons pas été en mesure d'observer la source de l'infiltration. (nos soulignés)

[143] A l'audience, il affirme avoir cherché à savoir quel était le modèle de ces portes et si ces portes étaient conçues pour être des portes extérieures, mais en vain.

[144] D'un autre côté, l'Inspecteur Conciliateur affirme :

[144.1] que la problématique n'apparaît que du côté intérieur et non extérieur des portes,

[144.2] que ces portes sont des portes d'extérieur,

[144.3] qu'il ne peut y avoir d'infiltration sinon il y aurait des traces,

[144.4] que le problème en est un de condensation à l'intérieur et d'un mauvais ajustement des portes.

[145] Le Tribunal d'arbitrage rend sa décision en fonction de la preuve et du droit applicable.

[146] Comme le soulignait notre consœur M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre, dans l'affaire *Beatrice Castiglione et Le Groupe Platinum Construction 2001 et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>38</sup> :

[69] [...] il ne suffit pas de démontrer l'existence d'un problème pour assurer l'application de la garantie. Pour se décharger de leur fardeau de preuve, les Bénéficiaires devaient établir une faute de l'Entrepreneur et/ou le caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur.

[147] Le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve, qui était le sien en vertu de l'article 2803 C.c.Q., à amener à conclure que la problématique qu'il allègue n'avoir découvert qu'en 2017, était un vice caché et avait la gravité nécessaire pour être qualifiée de vice caché, alors que le vice caché est (avec le vice majeur pouvant causer la perte totale ou partielle de l'immeuble) le seul vice encore couvert par l'Administrateur du Plan de garantie en 2017.

[148] En résumé :

[148.1] le Bénéficiaire n'exerce pas ici un recours de droit commun contre l'Entrepreneur mais un recours sous le *Règlement* contre l'Administrateur ;

[148.2] l'Administrateur ne couvre pour la période de dénonciation, que le vice caché;

<sup>38</sup> CCAC S 12-030802-NP, 13 juillet 2012, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

[148.3] avec égards, le sens de « vice caché » de l'article 1726 du Code Civil, auquel le *Règlement* renvoie, n'a pas le sens courant donné par la langue de tous les jours, il a été défini de façon juridique par la Cour suprême, la Cour d'appel, et plus des nombreux jugements de nos autres tribunaux;

[148.4] il n'y a pas de preuve d'un vice grave, soit que les portes sont partiellement ou totalement incapables de servir à leur usage usuel et normal en général, et qu'il s'agit d'un vice grave d'une ou des portes en particulier,

[148.5] le Tribunal d'arbitrage soussigné ne peut pas changer la définition de vice caché au sens du *Règlement* dans le but de couvrir les dommages subis aux portes du Bénéficiaire.

**Point 40 Pièces de bois empilées servant de mur de soutènement de la cour anglaise ne sont pas étanches 6.2–Défiance Unité 1**–Les pièces de bois empilées servant de mur de soutènement de la cour anglaise ne sont pas étanches. L'eau pluviale et de la terre passent à travers des joints (voir 6.1).

[149] Dans sa décision l'Administrateur rejette cette réclamation sur la base de l'exclusion de l'article 29 (9) du *Règlement*, soit que cette situation porte sur des ouvrages qui ne font pas partie intégrante du bâtiment comme tel.

[150] Réponse du Bénéficiaire : nous contestons ce point qui pourrait avoir un impact à long terme sur le bâtiment de la copropriété.

[151] Ajoutons ici que le propriétaire de l'Unité 1 a posé une membrane (que la représentante du Bénéficiaire a qualifié de « membrane temporaire ») dans la partie qui est sous l'escalier.

[152] Il a pris sur lui de faire ces travaux pour faciliter la jouissance de la terrasse par ses locataires mais il n'a envoyé aucun avis à l'Administrateur avant d'effectuer ces travaux, ce qui aurait pu entraîner des conséquences juridiques auxquelles le soussigné n'a pas à discuter ici, vu les conclusions à laquelle il en est arrivé sur ce point.

[153] Le Tribunal d'arbitrage réfère aux paragraphes ci-haut [15] et suivants sous le point 44, incluant la décision dans *Giroux* citée au paragraphe [29] (63.), car le débat, les faits et l'argumentation se sont faits en même temps sur ces deux points.

[154] Vu la preuve, vu le *Règlement* et les exclusions qui y sont contenues, pour les motifs exposés aux paragraphes [15] et suivants ci-haut sous le point 44, le Tribunal d'arbitrage rejette la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.

**Point 31 Dégagement derrière les mains courantes est inférieur au minimum exigé par le Code 7.5–Dérogation au Code de construction-paragraphe-9.8.7.5.1) Ensemble de la cage d'escalier**–Le dégagement derrière les mains courantes est inférieur au minimum exigé par le Code.

[155] Le Bénéficiaire déclare que le dégagement arrière est en contravention avec le Code National du Bâtiment :

Le paragraphe 9.8.7.5.1) du Code de construction du Québec stipule : *Le dégagement entre les mains courantes et toute sur face située derrière elles doit être d'au moins 50 mm.*

[156] L'Administrateur rejette cette réclamation : « la situation se situe à l'intérieur des tolérances admissibles dans l'industrie de la construction ».

[157] Réponse du Bénéficiaire : « ce point constitue une dérogation au Code de construction du Québec ».

[158] L'expert du Bénéficiaire témoigne à l'effet que le Code ne prévoit aucune tolérance.

[159] La représentante du Bénéficiaire ajoute que son père a une « importante surcharge pondérale (le tout résumé en nos mots) », et que s'il doit quitter précipitamment en cas d'incendie, il risque fortement de tomber s'il suit la rampe avec sa main, « c'est pas banal ».

### Décision

[160] Le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.

[161] La réclamation (p. 74 du rapport du professionnel du bâtiment, pièce A-2) mentionne « **ensemble de la cage** d'escalier », avec deux photos décrites comme « **exemples typiques** ».

[162] La preuve à l'audience, précédée d'une visite des lieux, montre plutôt qu'il ne s'agit pas du dégagement de toutes les mains courantes dans l'ensemble de la cage, ce n'est pas le long du mur, mais seulement à deux endroits spécifiques.

[163] La problématique est l'espacement entre la main courante du côté intérieur de l'escalier et l'autre escalier qui descend en sens opposé, qui est de moins de 50 mm à seulement deux endroits

[163.1] à un endroit la distance est de 48 mm,

[163.2] à l'autre, à environ 40 mm.

[164] Conclusion : les deux photos du rapport l'une montrant 40mm l'autre 39mm et qualifiés d'*exemples typiques* ont été prises au même endroit et ne sont donc pas des *exemples typiques*.

[165] Lors des plaidoiries, les parties ont discuté à savoir où il fallait trancher quand il est question de 2 mm ou 10 mm en deçà de la norme du Code National du Bâtiment.

[166] La réponse vient de la preuve sur laquelle repose la décision arbitrale.

[167] Chaque cas est un cas d'espèce, et il est impossible que la présente décision ou que d'autres décisions servent d'étalon de mesure pour savoir quels sont les millimètres « tolérables<sup>39</sup> » ou non sans regarder la preuve au dossier.

<sup>39</sup> L'Administrateur invoque une « tolérance admissible de l'industrie ».

- [168] Le Tribunal d'arbitrage est sensible à la preuve particulière dans ce dossier.
- [169] La représentante du Bénéficiaire a témoigné à l'effet que son père avait « importante surcharge pondérale (résumé en nos mots) », que son père risquait de tomber en s'accrochant aux deux points de rencontre problématiques entre la main courante à l'intérieur (à droite) d'un escalier par rapport à l'autre escalier en sens inverse.
- [170] Chaque cas étant un cas d'espèce, le Bénéficiaire a rempli son fardeau de preuve par les témoignages de ses experts, y compris leur référence à la norme du Code National du Bâtiment, par son témoignage quant à sa situation factuelle de la représentante du Bénéficiaire.
- [171] Il ne s'agit pas ici de transformer l'immeuble en immeuble adapté pour le père d'un occupant, il s'agit d'appliquer une norme minimale, équivalente ici à la règle de l'art, qui s'appliquait à l'Entrepreneur lors de la construction de l'immeuble à être occupé par des êtres humains, pour conclure à la malfaçon cautionnée par l'Administrateur.
- [172] Le Tribunal d'arbitrage rappelle encore une fois que la Cour d'appel a affirmé que l'Administrateur avait l'obligation de cautionner les obligations de l'Entrepreneur.
- [173] L'article 9.8.7.5 1) du Code National du Bâtiment, dit, sous le titre « Conception ergonomique », *Le dégagement entre les mains courantes et toute sur face située derrière elles doit être d'au moins 50 mm.*
- [174] L'Inspecteur-conciliateur allègue simplement que la situation est à l'intérieur de la « tolérance admissible de l'industrie »; même si la perfection n'est pas de ce monde et que l'anomalie « s'apprécie par rapport à ce qui est normal<sup>40</sup> », il ne suffit pas (car le soussigné n'a eu aucune autre preuve à cet effet dans ce dossier quant à la malfaçon dénoncée) de faire une telle affirmation pour conclure à l'absence de malfaçon.
- [175] Le Tribunal d'arbitrage a cherché, en vain, une décision ou autre document qui supporte cette affirmation de tolérance admissible pour une main courante pour déterminer s'il y a malfaçon, alors même que le dégagement doit être d'au moins 50 mm et ce, dans le but d'assurer la sécurité de personnes vivant à l'immeuble.
- [176] Le Tribunal conclut à la présence de la malfaçon car l'ensemble de la preuve offerte a permis au Bénéficiaire de remplir son fardeau de preuve quant à la présence d'une malfaçon.
- [177] Par conséquent, vu la preuve, dans un souci de sécurité<sup>41</sup>, la réclamation du Bénéficiaire est accueillie.

---

<sup>40</sup> M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson & Lafleur Ltée, 2<sup>e</sup> éd., 4<sup>e</sup> trimestre 2008.

<sup>41</sup> *Rénovations FX inc. c. Boudreau* 2013 QCCQ 13359 (Petites Créances, Pierre Cliche, J.C.Q.), paragraphe [44].

**Point 50 10.1–Dérogation au Code de construction du Québec- Chapitre III- Plomberie- paragraphe-2.6.1.9.1) Ensemble du bâtiment**–Les conduits d'alimentation d'eau des unités d'habitation ne sont pas munis d'un antibélier préfabriqué.

[178] À l'audience, les parties présentes admettent toute l'absence d'antibélier préfabriqué.

[179] L'Administrateur rejette cette réclamation : « À la lecture de la déclaration de copropriété divise, on constate que le point 50 porte sur une partie privative du bâtiment. Or toute demande de réclamation portant sur une partie privative doit être formulée par le copropriétaire concerné. Par conséquent, l'administrateur ne peut traiter dans le présent dossier la demande de réclamation du syndicat à l'égard du point 50. »

[180] Réponse du Bénéficiaire : Le Bénéficiaire affirme que c'est une malfaçon car non-conforme à l'article 2.6.1.9 1) du Code du bâtiment, il conteste en vertu de la Convention de copropriété divise d'un immeuble applicable au leur.

[181] À l'audience, l'Administrateur affirme n'avoir reçu aucune réclamation d'un propriétaire d'une unité privative, que chaque cas est différent pour chaque unité par rapport à la date de réception des travaux de chaque partie privative par leur propriétaire respectif.

### Décision

[182] Vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage maintient la décision de l'Administrateur et rejette la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.

[183] Le contrat, soumis sous la pièce A-1, stipule :

[183.1] Article 6 2<sup>e</sup> les parties privatives comprennent tous les fils et conduits, tuyaux compris entre les bornes ci-après établies et destinés au service de ces parties privatives.

[183.2] Article 8. Chacune des parties privatives décrites ci-après à l'État descriptif des fractions est bornée comme suit : 1<sup>o</sup> HORIZONTALEMENT La limite inférieure de chaque partie privative est constituée par la face cachée du revêtement de plancher La limite supérieure de chaque partie privative est constituée par la face cachée du plafond [...]

[184] C'est donc à bon droit que l'Administrateur a conclu que la problématique dénoncée était dans la partie privative.

[185] Le Tribunal d'arbitrage ajoute ce qui suit de façon accessoire seulement car le Bénéficiaire n'a fait aucune demande subsidiaire d'accepter sa réclamation comme couvrant une réclamation des bénéficiaires des parties privatives.

[186] Dans l'affaire *Syndicat de CentrePointe Ouest Co-Propriétaires et Les Développements Dubelle Centrepointe 1 Ltée et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>42</sup>, le soussigné a rejeté en ces termes une demande du Syndicat de considérer sa dénonciation comme pouvant être également une dénonciation pour les parties privatives (note : les extraits du *Règlement* qui suivent le sont de

<sup>42</sup> CCAC S14-121001-NP, 21 juin 2015 M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

l'ancien *Règlement* en vigueur dans cette affaire mais ne change rien quant au fond) :

[95] La décision du Tribunal d'arbitrage doit se situer à l'intérieur des paramètres dictés par le législateur dans le cadre du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs* et est donc sous toutes réserves de porter devant les tribunaux civils les prétentions des parties intéressées ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et à la prescription civile. [...]

[97] En matière de copropriété divise, le *Règlement*<sup>43</sup> établit comment se fait la mise en œuvre de la garantie à l'article 27, soit une réception pour les parties privatives et une **autre** réception pour les parties communes :

**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;

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

[99] Autre aspect du *Règlement* : l'article 34 stipule que c'est le « bénéficiaire » qui fait une réclamation :

**34.** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans, selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription; [...]<sup>44</sup>

[100] L'article 1 du *Règlement* définit qui est ce bénéficiaire qui est couvert par le Plan de garantie pour les parties privatives - il s'agit de la personne « qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf »:

<sup>43</sup> Selon l'ancienne version du *Règlement* applicable à ce dossier.

<sup>44</sup> La version actuelle de cet alinéa se lit comme suit : « 1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription; »

«bénéficiaire»: une personne physique ou morale, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires;<sup>45</sup>

[101] Donc, pour les parties privatives, en vertu de l'article 1 du *Règlement*, le bénéficiaire n'est pas le Syndicat de copropriétaires puisque le Syndicat n'a conclu aucun contrat avec l'entrepreneur pour la vente ou la construction de la partie privative.

[102] A titre d'illustration jurisprudentielle, dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf, Phase II et Les Maisons Zibeline et Garantie Qualité Habitation et al.*<sup>46</sup>, notre collègue Me Michel Jeannot a dû adjuger la demande du Syndicat des copropriétaires qui demandait à l'arbitre le remboursement des avances faites par le « bénéficiaire », tel que prévu à l'article 26(1) du *Règlement*. L'arbitre rejette leur réclamation en ces termes :

[42] Nous savons que le Bénéficiaire ici est, le Syndicat des copropriétaires de Villa du Golf Phase II. C'est le Syndicat qui, pour les fins du présent arbitrage est Bénéficiaire, jouissant d'une personnalité juridique bien à elle et différente du copropriétaire détenteur d'une unité privative, lequel nous savons, n'a pas voix au chapitre de l'administration de la garantie réglementaire relative aux parties communes. Cette distinction est importante puisque contrairement à ce qui est prévu au *Code civil du Québec*, où un copropriétaire possède un recours direct contre le Syndicat, (ce dernier pouvant faire valoir à son tour un recours récursoire contre l'Entrepreneur général), l'autorité réglementaire a choisi de ne pas conserver cette façon de faire pour les bénéficiaires (d'une unité privative) de la garantie réglementaire. Conséquemment, et à défaut de toute suggestion à l'effet contraire, le Syndicat bénéficiaire n'est pas 'le bénéficiaire' visé à l'article 26.1a, voir aussi la définition de 'bénéficiaire' à l'article 1 du *Règlement*), il ne peut plaider pour autrui et exiger remboursement d'un acompte qu'il n'a d'ailleurs pas versé;

[103] Le *Règlement* est clair, le Syndicat des copropriétaires n'est pas le bénéficiaire prévu au *Règlement* pour la mise en œuvre des réclamations sur les parties privatives en vertu du *Règlement*.

## RÉSERVE DES DROITS

[187] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*<sup>47</sup>,

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire,

<sup>45</sup> La version actuelle de cette définition se lit comme suit : « «bénéficiaire»: une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires; »

<sup>46</sup> CCAC S09-180801-NP et autres, 15 mars 2010, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>47</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[188] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Syndicat de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur ces points, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

[189] De plus, l'immeuble est toujours couvert par le Plan de Garantie en vertu de l'article 27 du *Règlement* cité ci-haut au paragraphe [6], il va de soi que le Bénéficiaire conserve donc ses recours en vertu du *Règlement* pour la durée de sa couverture.

### L'ENTREPRENEUR

[190] Bien que dûment convoqué, l'Entrepreneur était absent.

[191] Les parties ont parlé de problème de mortalité puis de faillite.

[192] Bien que la preuve ne soit pas concluante quant à la faillite, la preuve est concluante que l'Entrepreneur n'est pas en mesure d'effectuer les travaux correctifs si le soussigné le lui ordonnait, et qu'il convient que l'ordonnance d'effectuer les travaux soit faite directement à l'Administrateur du Plan de Garantie comme caution des obligations de l'Entrepreneur.

### FRAIS

[193] L'Article 37 du *Règlement* stipule :

**37.** Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[194] Le Bénéficiaire qui est le demandeur a eu gain de cause sur au moins un aspect de sa réclamation, les coûts du présent dossier d'arbitrage seront donc, en vertu de l'article 37 du *Règlement*, à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ce qui suit.

[195] L'Article 38 du *Règlement* stipule :

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

[196] Le Bénéficiaire réclame les frais d'expertises mentionnés sur deux factures, l'une du 14 avril 2017 pour 750.00\$ plus les taxes pour le point 9/nouvelle décision du 20 septembre 2017, la détérioration des portes terrasses des unités (pièce B-18)

et pour la présence à l'audience de deux experts, soit celui qui a rédigé le rapport/fait la recherche cité à la pièce B-18 et pour l'expert qui a signé le rapport de 2015, le tout pour \$1,900 plus les taxes (B-19), pour une réclamation totale de \$2,650 plus les taxes.

[197] Le rôle premier du Tribunal n'est pas de juger des ententes contractuelles entre les témoins experts et le Bénéficiaire sur la base du droit des obligations, mais d'appliquer le *Règlement*.

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

[199] Considérant

[199.1] la présence utile des experts à l'audience sur l'ensemble des points,

[199.2] la durée de l'audience et la visite des lieux,

[199.3] mais considérant aussi le sort quant au point 9/nouvelle décision qui a été rejeté et que l'article 38 parle des frais raisonnables pertinents à être remboursés,

le Tribunal accueille la réclamation quant à la facture B-19 seulement, et rejette celle quant à la facture B-18 et fixe à \$1,900 plus les taxes applicables, le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur devra rembourser au Bénéficiaire dans cette cause.

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

**Quant au Point 36** Poignées installées sur la porte d'issue nécessitent un effort de préhension et une rotation du poignet,

**ENTÉRINE** l'entente suivante

L'Administrateur procédera au remplacement de la poignée actuelle par une poignée à bec de canne (poignée à levier) qui permettra l'ouverture de la porte en une seule manœuvre en conservant l'ouverture à distance dans un délai de quarante-cinq jours à partir de la décision arbitrale en conformité avec la règle de l'art,

**ET ORDONNE** à l'Administrateur de s'y conformer.

**Quant au Point 44**

**ACCUEILLE EN PARTIE** seulement la réclamation du Bénéficiaire, **MODIFIE en partie** la décision de l'Administrateur quant au Point 44 de la façon suivante :

**ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur à faire poser sur la **partie en béton seulement**, les garde-corps tels qu'exigés par le Code et tel qu'illustré aux plans d'architecture, dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art

**ET MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant à la partie en bois et **REJETTE** la réclamation du Bénéficiaire sur cette partie en bois.

#### **Quant au Point 24**

**ACCUEILLE** la réclamation du Bénéficiaire, **MODIFIE** la décision de l'Administrateur quant au Point 24 de la façon suivante :

**ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur à faire enlever le mortier obstruant les chantepleurs là où elles sont obstruées, dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art.

#### **Quant au Point 26**

**ACCUEILLE** la réclamation du Bénéficiaire, **MODIFIE** la décision de l'Administrateur quant au point 26 de la façon suivante :

**ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur à faire effectuer les travaux correctifs quant à ce point EN RESPECT avec le Code National du Bâtiment (y compris l'article 9.20.13.6.2 quant au débordement d'au moins 5 mm) dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art.

#### **Quant au Point 29**

**ACCUEILLE** la réclamation du Bénéficiaire, **MODIFIE** la décision de l'Administrateur quant au point 29 de la façon suivante :

**ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur à faire effectuer les travaux correctifs quant à ce point EN RESPECT avec la compatibilité membrane/scellant dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art.

#### **Quant au Point 31**

**ACCUEILLE** la réclamation du Bénéficiaire, **MODIFIE** la décision de l'Administrateur quant au Point 31 de la façon suivante :

**ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur à faire effectuer les travaux correctifs quant à ce point aux deux endroits problématiques (distance de moins de 50 mm) EN RESPECT avec le Code National du Bâtiment (y compris l'article 9.8.7.5.1 quant à la distance d'au moins 50 mm) dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art.

**Quant aux points 19, 25, 40, 44 et 50 de la décision du 6 mars 2017 et quant au point « portes terrasses » des unités de la décision du 20 septembre 2017<sup>48</sup>, REJETTE** la réclamation du Bénéficiaire et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur **ET RÉSERVE** au Bénéficiaire à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa réclamation sur ces points et celui accueilli en partie

---

<sup>48</sup> Autres que la décision déjà rendue quant au point 9 de la décision du 6 mars 2017 favorable au Bénéficiaire et qui ne fait pas l'objet du présent arbitrage.

seulement, contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile.

**RÉSERVE** à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*;

**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par le CCAC, après un délai de grâce de 30 jours, sous réserves de ce qui suit;

**CONDAMNE** Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. (« l'Administrateur ») à payer au Bénéficiaire les frais d'experts au montant de 1,900.00\$ plus les taxes applicables.

Montréal, le 11 octobre 2017




---

**M<sup>e</sup> ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

#### Autorités citées

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

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).

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

*Desrochers c. 2533-0838 Québec Inc.* 2016 QCCA 825.

*Demetri Karamalis et Développement Immobilier Titan et La Garantie Habitation du Québec* GAMM 2013-16-020, 6 août 2014, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.

*Marie Claude Houle et Les Constructions RMR Leblanc et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 130701001, 4 octobre 2013, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.*

*Pascal Vachon et Construction S.D. et Fils Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ GAMM 2012-11-003, 23 avril 2013 M<sup>e</sup> Karine Poulin, arbitre.*

*Guilbault c. Pelletier 2006 QCCS 3616 (Laurent Guertin, J.C.S.).*

*Rénovations FX inc. c. Boudreau 2013 QCCQ 13359 (Petites Créances, Pierre Cliche, J.C.Q.).*

*Beatrice Castiglione et Le Groupe Platinum Construction 2001 Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S12-030802-NP, 13 juillet 2012, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.*

*Syndicat de Copropriété des Cervidés 3 365 409 et Habitation Trigone Inc. et La Garantie Qualité Habitation SORECONI 102508001, 6 avril 2011, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.*

*Éliane Hecht Gaertner et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Réseau Viva International Inc. GAMM 2009-13-002, 23 décembre 2009, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.*

*Philippe Frenette c. Construction Robert Quirion et La Garantie Qualité Habitation SORECONI 060529002, 15 juin 2007, Marcel Chartier, arbitre.*

*SDC Prince-Of-Wales XV et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Développement Les Terrasses de L'Îles Inc. GAMM 2011-19-006, 30 avril 2013, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.*

*Syndicat des copropriétaires Promenades du Golf 4 804 733 et 9211-4388 Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec GAMM 2013-16-006, 29 janvier 2014, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre.*

*Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare 9211-4057 Québec Inc. (Habitations Trigone) et La Garantie Habitation du Québec CCAC S14-030402, 23 octobre 2014, M<sup>e</sup> Lydia Milazzo, arbitre.*

*Pierre Ronfard c. Construction Frank Catania et Associés Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de L'APCHQ Inc SORECONI 122307001, 11 décembre 2012, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.*

*Giroux c. Les Habitations Promax Inc. et La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc. SORECONI 2008-19-11, Guy Pelletier, arbitre.*

*Céline Dumais et Les Constructions Leduc et Lapointe et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, SORECONI, 030318001, 16 mai 2003, Michel Chartier, arbitre.*

*Sylvie Tremblay et Construction Excel et La Garantie AbritaT CCAC S15-011101-NP, 22 novembre 2016, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.*

*Desrochers c. Constrobourg inc. 2016 QCCQ 12475 (Petites Créances, Dominique Langis, J.C.Q.);*

*Construction Mandem inc. c. Syndicat des copropriétaires de condominium Mt St-Sauveur Bloc 610 2017 QCCQ 4627 (Petites créances, Pierre Cliche J.C.Q.).*

*Gestion C. Gauthier inc. c. Justiciers du béton Lévesque & Fils inc. 2017 QCCQ 9912 (Céline Gervais, J.C.Q.).*

*Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.* 2007 QCCA 1292.

*Chahrouri c. Gazaille* 2011 QCCS 3911 (Mark G. Peacock, J.C.S.).

*Clouâtre c. Factory Mutual Insurance Company* 2011 QCCA 1690

*Construction Kiraction c. Montambault* 2015 QCCS 3611 (Bernard Godbout, J.C.S.).

*Compagnie d'assurance St-Paul c. SNC Lavalin inc.*, 2011 QCCA 1551.

*Syndicat de copropriété du 7570 Lautrec, Brossard et Les Habitations Signature et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 070105001*, 10 février 2014, Alcide Fournier, arbitre.

*Boissé et Construction André Taillon inc.*, SORECONI, 051219002, 2006-05-05, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

*Spera c. Mancini Construction inc.* 2016 QCCS 657 (Pierre Labelle, J.C.S.).

*Pleau c. Figueira-Andorinha*, 2016 QCCS 1698 (Louis Dionne, J.C.S.).

*ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461.

*Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79.

*Désilets c. Proulx*, 2001 CanLII 21116 (QCCS).

Jean-Louis Beaudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, (8<sup>e</sup> éd.), vol. 2, Éditions Yvon Blais (2014).

M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson & Lafleur Ltée, 2<sup>e</sup> éd., 4<sup>e</sup> trimestre 2008.

*Syndicat de CentrePointe Ouest Co-Propriétaires et Les Développements Dubelle Centrepointe 1 Ltée et La Garantie Habitation du Québec Inc.*, CCAC S14-121001-NP, 21 juin 2015 M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf, Phase II et Les Maisons Zibeline et Garantie Qualité Habitation et al.*, CCAC S09-180801-NP et autres, 15 mars 2010, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

*Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*, 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

Aussi lu:

*Genest c. Renoconstruction SBC inc.*, 2017 QCCS 894.