

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
No dossier S17-091901-NP
ENTRE :

Habitations Signature Brossard Inc.

L'Entrepreneur

c.

Syndicat du 6100 rue de Lusa (Brossard)

Bénéficiaire

Et :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire
inc. ès qualités d'administrateur provisoire
du plan de garantie de
La Garantie Abrisat Inc.

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Raymond A. Daoust Monsieur Normand Lamoureux Monsieur André Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Richard Paquette
Pour l'Administrateur :	Monsieur Martin Bérubé
Date de l'audience :	12 avril 2018
Date de la décision :	30 avril 2018

Description des parties

Entrepreneur :

Habitations Signature Brossard Inc.
a/s M^e Raymond A. Daoust
Crochetière Pétrin
5800 boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal, Qc.
H1M 1S7

Bénéficiaire :

Syndicat du 6100 rue de Lusa (Brossard)
a/s Monsieur Richard Paquette
6100 rue de Lusa #1
Brossard, Qc.
J4Y 0L8

Administrateur:

Raymond Chabot
Administrateur Provisoire inc.
ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de
La Garantie Abrisat Inc.
a/s M^e Marc Baillargeon
Contentieux des garanties Abrisat/GMN
7333 Place des Roseraies, 3^{ième} étage
Anjou, Qc.
H1M 2X6



PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 Décision de l'Administrateur en date du 4 avril 2016;
- A-2 Résolution en date du 21 juillet 2016;
- A-3 Lettre de dénonciation en date du 5 août 2016;
- A-4 Plusieurs correspondances et courriels entre le représentant du SDC et l'Administrateur entre janvier et juin 2017;
- A-5 Document d'inspection de l'entretail par la compagnie Marcil en date du 11 janvier 2017;
- A-6 Plan;
- A-7 Document de Résumé d'une conversation avec Lyne McDonald de HSB du 21 mars 2017;
- A-8 Résolution en date du 29 mars 2017;
- A-9 Lettre de dénonciation en date du 28 avril 2017;
- A-10 Avis de 15 jours en date du 16 mai 2017;
- A-11 Décision de l'Administrateur en date du 28 août 2017;
- A-12 Demande d'arbitrage en date du 20 septembre 2017.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 Expertise André Gagné Expert Conseil – 27-02-2018;
- E-2 Facture Expert 26 février 2018;
- E-3 Facture Expert 13 avril 2018.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 Courriel 1 de 3 du 9 janvier 2018;
- B-2 5 août 2016 Annexe A, 4 pages;
- B-3 5 août 2016 Annexe A. Les courriels sous la rubrique Communication;
- B-4 Courriel 2 de 3 du 9 janvier 2018;
- B-5 Réception de la lettre du 5 août 2016 est le 8 août 2016;
- B-6 Lettre à HSB du 5 août 2016 disponible le 8 août 16 mais recueilli le 18 août 2016;
- B-7 Lettre 28 avril 17 dénon. à HSB, 6 p.j. manquantes;
- B-8 Courriel 3 de 3 du 9 janvier 2018;
- B-9 6 juin 17 Offre d'HSB de régler pour 1 000 \$;
- B-10 28 juin 17 Réponse négative à l'offre de 1000\$; (note du soussigné : voir paragraphe [16.4]);
- B-11 6 octobre 17 Suivi d'Abritat si réparations faites par HSB;
- B-12 En liasse, Unité 4, neuf photos;
- B-13 En liasse, Unité 7, onze photos;
- B-14 En liasse, Unité 8, trois photos.



TABLE DES MATIÈRES

MANDAT ET JURIDICTION	4
LE DROIT.....	4
LES FAITS	6
Objection pendant les plaidoiries	7
Retour à la trame factuelle	9
Témoignage d'André Gagné	9
Témoignage de Normand Lamoureux	13
La situation aux autres immeubles	13
Témoignage de Martin Bérubé.....	14
Contre-preuve	15
PLAIDOIRIES.....	16
L'Entrepreneur.....	16
Le Bénéficiaire.....	17
Réponse de l'Entrepreneur	17
DÉCISION.....	17
L'obligation de garantie pour malfaçons	19
Les décisions soumises	24
Le droit applicable et les faits mis en preuve	25
L'addition de petits écarts équivaut-il à une somme tolérable?	25
Le Guide de Performance de l'APCHQ	26
Les études du Conseil Canadien du Bois.....	29
Conclusion.....	30
Conclusions supplémentaires	31
FRAIS.....	31
Frais de l'arbitrage.....	31
Réclamation de l'Entrepreneur pour ses frais d'expertises.....	32
CONCLUSION	32
Jurisprudence et doctrine citées	33

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 19 septembre 2017 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 4 octobre 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] L'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

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



soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [4] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹ a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public :

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

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

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

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

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

- [6] L'Article 27 du *Règlement* stipule en quoi consiste la couverture du Plan de garantie géré par l'Administrateur dont il est question dans le présent dossier :

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: [...]

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

¹ AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.); voir au même effet : *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211, « [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, 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 » (référence omise); *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 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) ».

² 2007 QCCS 4701 (Hon. Juge Michèle Monast).



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.

- [7] Le *Règlement* contient des exclusions à la couverture du Plan de Garantie géré par l'Administrateur, dont celui-ci à l'article 29 du *Règlement*, plaidé par l'Entrepreneur :

29. Sont exclus de la garantie:

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

[... *in fine*] Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

LES FAITS

- [8] L'audience a été précédée de deux conférences de gestion et d'une visite des lieux le matin de l'audience.
- [9] La réception des parties communes a eu lieu le 5 mai 2015.
- [10] Le Syndicat Bénéficiaire apprend le 22 février 2016 la présence de fissures à l'unité 4, puis aux unités 6, 7 et 8 (courriels produits en B-3).
- [11] Le 24 février 2016 (courriel produit en B-3), l'Entrepreneur accuse « réception de votre demande de service ».
- [12] Par courriel du 21 mars 2016 (pièce B-3), le Service à la clientèle de l'Entrepreneur écrit au Bénéficiaire :

La présente fait suite à la validation de notre sous-traitant « Yves Forgues » tenue le 17 mars. Selon nous, le tout se replacera au début de l'été. Nous croyons probable l'« effet parachute », soit un soulèvement des fermes du toit causé par le



différentiel de température. Nous vous demandons de bien vouloir communiquer avec nous à la mi-juin.

- [13] Un courriel du 11 juillet 2016 envoyé par l'Entrepreneur signale que « Il s'agit de la compagnie MARCIL matériaux et rénovation Dès que possible je vous tiens au courant ».

Objection pendant les plaidoiries

- [14] Au moment des plaidoiries, le Bénéficiaire a fait référence à une conversation avec la compagnie MARCIL et à un courriel du 28 juin 2017 rédigé par lui (le Bénéficiaire), visant à résumer le contenu de ce qu'un représentant de la compagnie MARCIL lui aurait dit sur la cause de ce qui se passait.

- [15] L'Entrepreneur s'est alors objecté à la référence à ce courriel, en plaidant :

[15.1] qu'il n'avait pas été mis en preuve en conformité avec les règles de preuve et

[15.2] qu'il aurait eu une contre-preuve si le Bénéficiaire avait décidé d'en faire la preuve (alors que les courriels étaient au dossier depuis trois mois et que tout autre document que l'Entrepreneur aurait alors voulu mettre en preuve, tout comme sa liste de témoins, étaient déjà au dossier avant l'audience).

- [16] Le Tribunal d'arbitrage a rejeté l'objection quant à la production du courriel mais accueilli l'objection de faire du contenu du courriel, écrit par le Bénéficiaire, une preuve d'expert, considérant

[16.1] l'état du droit, et le soussigné se réfère, entre autres, à l'arrêt de la Cour d'appel dans *Beaulne c. Valeurs mobilières Desjardins inc.*³, soit que le soussigné peut admettre ce courriel comme preuve qu'une déclaration par un tiers a été faite, mais cela ne peut servir de preuve de la véracité du contenu;

[16.2] que,

[16.2.1] la décision de l'Administrateur, dont l'Entrepreneur a le fardeau de la preuve de prouver l'inexactitude, mentionne en toute lettre que : « L'entrepreneur serait intervenu en mandatant son sous-traitant, lequel aurait procédé à des vérifications au cours du mois de mars 2016 et aurait conclu à

³ 2013 QCCA 1082 [13] Il ressort de la transcription du procès que le juge permet au témoin Langlois de relater ce que lui a dit un client mécontent lorsque celui-ci a porté plainte contre l'appelant en décembre 2007. Pour reprendre les termes de l'échange qui se déroule alors entre le juge et les avocats des deux parties, le témoin « peut répéter les paroles qu'il a entendues mais elles ne font pas preuve de leur contenu ». Dans cette mesure, en effet, le juge de première instance a fait droit à l'objection de l'appelant. [14] Il s'agit-là d'un corollaire classique de la règle du ouï-dire, dont on trouve une illustration dans l'arrêt *R. c. O'Brien*. Selon ce corollaire, un témoin est toujours admis à relater une déclaration qu'il a entendue pour établir que cette déclaration a été faite ou pour faire preuve de ce qu'il a entendu mais, sauf exception, son témoignage ne peut servir comme preuve de la véracité de ce qu'affirmait l'auteur de la déclaration. On ne peut donc prétendre ici que le juge de première instance s'est mépris sur la portée de la règle d'exclusion du ouï-dire. [...]



l'effet que la situation se résorberait en période estivale, laquelle étant causé selon lui par un soulèvement des fermes de toit »;

[16.2.2] et qu'à l'audience, l'Entrepreneur, connaissant déjà la mention à une affirmation d'un sous-traitant quant à la situation, a eu tout le temps demandé pour faire sa preuve, y compris par sa preuve d'expert, quant à la cause de la situation présente;

[16.2.3] et comme dit à l'audience, la cause est entendue par un Tribunal statutaire⁴ selon les règles de droit, le contenu du courriel n'est pas admissible comme preuve d'expert ou preuve du contenu des représentations de MARCIL, ce contenu n'est donc pas pris en compte pour arriver aux conclusions de la présente décision qui ne supporte pas l'hypothèse du soulèvement des fermes de toit (voir le paragraphe [132.1]);

[16.2.4] tout en ajoutant que, la référence rédigée par le Bénéficiaire dans son courriel ou à l'audience d'une opinion d'une personne non présente à l'audience, ou rédigée par l'Administrateur dans sa décision d'une affirmation alléguée (emploi du conditionnel) d'un sous-traitant sans que cette personne témoigne à l'audience et à tout le moins, sans que son expertise signée par elle soit préalablement communiquée et ensuite déposée en preuve, ne constitue pas une preuve suffisante et admissible pour que le Tribunal d'arbitrage puisse affirmer que cette opinion citée ici par le Bénéficiaire ou l'Administrateur fasse la preuve d'une problématique de l'immeuble ou preuve de la cause d'une problématique à l'immeuble;

[16.3] tout en ajoutant, dans un autre ordre d'idée, que tout courriel traitant de discussions/offres de règlement hors cour (dont le courriel produit en B-9 « *Cette offre, finale et sans admission de notre part, est faite dans le but de régler le dossier* » et les deux premiers paragraphes de B-10), ne font pas partie de la preuve car communications privilégiées en droit⁵.

⁴ *Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* 2009 QCCS 1941 (Hon. Juge Marc Lesage): [24] Il faut donc conclure que c'est en vertu de la loi qu'est créé un tel tribunal statutaire. *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle* 2008 QCCS 3274 (Hon. Juge Hélène Langlois): [23] Cela correspond à un tribunal d'origine législative qui est ainsi défini : « Un tribunal d'origine législative au sens de l'article 846 serait donc un tribunal inférieur dont l'existence dépend et est rendue obligatoire par la loi ou un tribunal que la loi investit de pouvoirs importants, dont elle définit les droits et devoirs, qui rend une décision à caractère définitif. ».

⁵ Léo Ducharme, *L'administration de la preuve*, Montréal, Wilson & Lafleur, 4^e édition, 2010, p. 191 et s.



Retour à la trame factuelle

[17] Le Syndicat Bénéficiaire envoie une dénonciation écrite reçue le 8 août 2016 par l'Administrateur (pièce B-5) et le 18 août 2016 par l'Entrepreneur (pièce B-6, lettre disponible depuis le 8 août), sur la présence de fissures entre le mur et le plafond au 3^e étage, une dans un plafond, ainsi qu'une dans l'escalier d'une unité.

[18] Par décision en date du 28 août 2017, l'Administrateur accueille la réclamation du Bénéficiaire :

Fissures aux murs et plafonds des unités situées au troisième étage

Le syndicat a constaté pour la première fois au cours du mois de février 2016, soit en première année de garantie, la présence de fissures aux murs et plafond de l'unité 4, après quoi des fissures ont été remarquées dans les autres unités de l'étage supérieur, soit les condos 6, 7 et 8. [...] L'entrepreneur serait intervenu en mandatant son sous-traitant, lequel aurait procédé à des vérifications au cours du mois de mars 2016 et aurait conclu à l'effet que la situation se résorberait en période estivale, laquelle étant causé selon lui par un soulèvement des fermes de toit.

Il appert cependant, selon le syndicat, que la situation ne s'est pas résorbée au cours de l'été et l'administrateur a effectivement été en mesure de constater la présence de fissures aux plafonds des unités 6, 7 et 8. [...]

L'administrateur est d'avis que la situation constitue une malfaçon non apparente mais n'adhère pas aux prétentions du syndicat à l'effet qu'elle serait un vice majeur, de même que l'administrateur n'est pas non plus d'avis qu'elle nécessite l'expertise de la toiture par un ingénieur. [...] Le point 1 constitue en une malfaçon, laquelle a été découverte et dénoncée par écrit à l'intérieur du délais prescrits à l'article 27.3 du *Règlement* [...]

[19] L'Entrepreneur porte cette décision en arbitrage.

Témoignage d'André Gagné

[20] À l'audience, André Gagné⁶ a été reconnu témoin expert en bâtiment et est produit par l'Entrepreneur.

[21] Il a été directeur du service d'expertise technique de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

[22] Il a participé à l'élaboration du *Guide de performance de l'APCHQ* édition de 2006, son nom apparaît au début comme « rédacteur en chef ».

[23] Il a produit un rapport d'expert (pièce E-1) après avoir visité les unités 7, 8 et 4.

[24] Il n'y a aucune mention dans son rapport de l'unité 6 (visitée le matin de l'audience), il reconnaît ne pas l'avoir visitée (note du soussigné : quant à l'unité 4, elle ne fait pas partie d'une demande d'arbitrage puisque les fissures/espacements ont déjà été réparés en vue de sa revente).

⁶ Aucun lien familial avec le soussigné malgré le patronyme.



- [25] Il affirme avoir tout de suite regardé si le bâtiment souffrait d'un soulèvement des fermes de toit et avoir conclu à la négative, après avoir regardé la structure, le vide du toit et les plans du bâtiment.
- [26] En général, le problème du soulèvement est connu et « l'industrie a cherché des alternatives » pour y pallier et donc, depuis, « l'industrie s'est ajustée ».
- [27] Dans le cas du présent bâtiment, il a été conçu pour éviter ce problème qui n'est pas présent ici « grosso modo on n'a pas de problématique de soulèvement de toit ».
- [28] Le témoin expert André Gagné a réitéré à l'audience ce qui est rapporté dans son rapport (pièce E-1) :

4.1 Le retrait d'une structure de bois

Il est reconnu depuis de décennies qu'une structure de bois subit un retrait qui varie en fonction des méthodes d'assemblage choisies. Normalement, on reconnaît que le retrait peut être de l'ordre de 1/4 à 3/8 de pouce par étage.

Le bois est un matériau anisotrope qui subit les effets de la réduction de l'humidité dans ses fibres. En effet, dans l'axe longitudinal, le bois est relativement stable tandis que dans les axes tangentiels et radiaux, le retrait est plus important, et ce, en fonction de sa teneur en humidité.

Dans un bâtiment comme celui à l'étude, on utilise au moins trois lisses pour la construction des murs extérieurs.

Le croquis ci-joint explique comment est assemblé un mur à ossature de bois.

Le retrait de chacune de ces pièces de bois peut être de 1/16 à 1/8 de pouce. Si on calcule ce retrait pour chacun des étages, on peut atteindre un total de 1/2 à 3/4 de pouce et plus pour ce type de bâtiment.

4.2 Les impacts de ce retrait sur les finis intérieurs

Si le bâtiment est construit au complet avec du bois, le retrait se fait progressivement étage par étage. Comme la structure du toit (lire fermes de toit), est appuyée sur les murs périphériques, les fermes de toit suivent le retrait progressif de même que les cloisons intérieures.

Dans le présent dossier, la cage d'escalier de l'immeuble est construite à l'aide de murs de béton (coffrage isolant). Ce type de mur ne réagit pas de la même manière, car il ne se produit pas de retrait comme pour la structure de bois. Il se produit donc un retrait différentiel entre les différentes composantes.

En effet, les fermes de toit sont appuyées en partie sur les murs extérieurs de bois et en partie sur des poutres transversales et colonnes. Le plan du dernier étage, joint en annexe démontre cette situation de même que le plan des fermes de toit.



4.3 L'installation des fermes de toit

Dans le présent dossier, les fermes de la toiture ne sont pas installées d'une façon conventionnelle (appui sur le mur de façade et sur le mur arrière).

On a choisi d'installer des fermes maîtresses transversales afin de réduire la portée des fermes. Le plan de montage des fermes (voir annexe no 2) démontre clairement cette situation. Les fermes sont donc appuyées sur des fermes maîtresses, des colonnes porteuses et les murs extérieurs (voir plan en annexe no 2).

4.4 Le soulèvement des fermes de toit.

Depuis plusieurs années, on connaît le phénomène de soulèvement des fermes de toit. Ce mouvement des fermes se produit lorsque les fermes de toit ont de très longues portées (40 à 50 pieds) et qu'elles sont construites pleine longueur soit avec un appui au niveau du mur avant et un appui au niveau du mur arrière. Le soulèvement est créé lorsque la membrure inférieure des fermes est enrobée d'isolant. L'isolant empêche la membrure des fermes d'absorber de l'humidité alors que les autres composantes des fermes (entrants, tirants, membrures supérieures) absorbent l'humidité de l'air ambiant. Il s'en suit un phénomène de soulèvement.

Les études ont démontré que ce phénomène de soulèvement se produit durant l'hiver et se rétablit durant l'été.

4.5 Les fissures constatées

L'inspection nous a permis de discuter avec les copropriétaires et ces derniers nous ont précisé que les fissures ne se sont pas refermées et qu'elles sont stables, et ce, depuis la construction de l'immeuble. Nous ne sommes donc pas en présence d'un mouvement des fermes, mouvement cyclique qui se dissipe en été pour réapparaître en hiver.

Les fissures constatées ne sont donc pas reliées à un quelconque soulèvement des fermes de toit, mais plutôt reliées à l'assèchement des composantes de bois des murs et cloisons.

D'ailleurs, les fissures qui avaient été constatées au niveau du logement no 4 ne sont pas réapparues au niveau de l'hiver 2017-2018 démontrant que les fissures ne sont pas reliées au phénomène de soulèvement des fermes de toit.

5.0 CONCLUSION

À la lumière de nos constats et de l'historique du dossier, nous sommes d'avis que les fissures constatées au niveau des plafonds des différents logements sont reliées au retrait des matériaux de bois soit au niveau des cloisons porteuses et des murs extérieurs porteurs.

Compte tenu du fait que les fermes de la toiture sont appuyées sur des fermes maîtresses, on ne peut soulever le fait que les fissures sont le résultat d'un soulèvement des fermes.



- [29] À la question du procureur de l'Entrepreneur si les travaux ont été réalisés selon la règle de l'art, il affirme qu'« évidemment » les exigences et assemblages standards du Code ont été respectés et il n'y a ici qu'un phénomène de retrait.
- [30] Le phénomène de retrait se répercute à chacun des étages, on ne peut pas le contenir, on ne peut pas le réduire à 100%.
- [31] Tout le monde reconnaît que le bois est un matériau vivant.
- [32] Bref, il n'a vu aucune malfaçon.
- [33] En contre-interrogatoire, il reconnaît
- [33.1] ne pas avoir visité ou commenté l'unité 6 pour la confection de son rapport;
 - [33.2] ne pas avoir vérifié l'humidité au moment de la construction mais ajoute que
 - [33.2.1] une mesure à 19% est prévue au Code du Bâtiment;
 - [33.2.2] on ne vend plus de bois vert, on vend du bois préséché à 19%;
 - [33.3] ne pas avoir vérifié l'humidité du bois lors de sa visite mais s'il l'avait fait il aurait eu comme mesure entre 10 et 12%;
 - [33.4] qu'il y a un espacement de ¼ pouce à l'unité 7;
 - [33.5] que deux bâtiments différents peuvent réagir différemment si, un immeuble est construit en plein soleil alors qu'un autre est construit alors qu'il pleut cinq jours de suite, donc l'utilisation du même matériau peut entraîner un résultat différent;
 - [33.6] ce n'est pas le plafond qui a monté mais le plancher qui a baissé;
 - [33.7] même si toute la structure est en bois, et il y a du bois partout, le bois ne sèche pas de façon parfaitement égale partout, tout comme des barres souples peuvent absorber le retrait à certains endroits.
- [34] Sur l'affirmation dans son rapport,

Le retrait de chacune de ces pièces de bois peut être de 1/16 à 1/8 de pouce. Si on calcule ce retrait pour chacun des étages, on peut atteindre un total de ½ à ¾ de pouce et plus pour ce type de bâtiment

André Gagné témoigne qu'à chaque étage on a 3 pièces de bois ce qui cause que le retrait peut être de l'ordre de 1/4 à 3/8 de pouce par étage pour atteindre ce total et affirme textuellement :

l'industrie s'est dotée d'un Guide de performance pour arriver à ces conclusions, c'est le Guide de performance de l'APCHQ, c'est normal sur un immeuble de trois étages.



- [35] Le Tribunal note ici que le témoin expert n'a pas produit avec son témoignage, d'extraits du *Guide de performance* corroborant cette affirmation : nous y reviendrons.
- [36] Enfin, questionné s'il pouvait y avoir d'autres problèmes, il répond que son attention s'est concentrée sur le plafond du 3^e étage, mais il ne croit pas qu'il y ait un problème de sol car de par son expérience, il y aurait des signes à cet effet, comme des fissures à la brique ou autres, il n'a rien vu de tel ici et ce qu'il a constaté est la conséquence d'un phénomène normal de comportement de matériaux.

Témoignage de Normand Lamoureux

- [37] Normand Lamoureux est secrétaire-trésorier de l'Entrepreneur.
- [38] L'Entrepreneur n'achète que du bois asséché « kill dry » qui respecte la norme du Code du Bâtiment (19% d'humidité).
- [39] Il affirme que d'autres propriétaires d'autres immeubles ont fait des appels de services pour le même problème et « on leur a expliqué le phénomène [naturel de retrait] et ça a arrêté là. »

La situation aux autres immeubles

- [40] En contre-interrogatoire, à savoir si les autres appels étaient pour des problèmes de la même ampleur, le témoin a répondu « je ne sais pas ».
- [41] Le Tribunal d'arbitrage a alors demandé au témoin s'il était personnellement au courant des appels sur lesquels il venait de témoigner, le témoin a répondu que ce n'était pas lui qui traitait les réclamations des autres bénéficiaires, ni que c'était lui qui leur parlait.
- [42] Le Tribunal d'arbitrage conclut que le témoin rapporte donc verbalement, ce qu'un tiers de son entreprise lui aurait rapporté, de ce qu'une autre personne qui ne travaille pas pour son entreprise, aurait dit à ce tiers.
- [43] Le soussigné a signalé à l'audience que c'était loin d'être la meilleure preuve.
- [44] D'un côté, l'Entrepreneur a cherché, par ouï-dire, à prouver que dans les autres immeubles, les membres des syndicats étaient satisfaits de leur situation : « on leur a expliqué le phénomène et ça a arrêté là » mais sans pouvoir témoigner en contre-interrogatoire sur l'ampleur des problématiques alléguées dans les appels de service.
- [45] D'un autre côté, le représentant du Bénéficiaire rapporte le contraire : il affirme avoir demandé aux autres syndicats d'autres immeubles s'ils avaient eu le même genre de problématique et aucun ne lui aurait répondu positivement.
- [46] Le Bénéficiaire a utilisé cette absence de problème ailleurs, pour conclure que si lui a eu un problème, « peut-être » c'est parce qu'on a construit son immeuble en période de pluie (donc, humidité et séchage excessifs), ou « peut-être » c'est parce que les matériaux étaient défectueux.



- [47] Si avec des « si », on peut mettre Paris dans une bouteille⁷, une série de « peut-être » n'est pas une façon de remplir son fardeau de preuve.
- [48] Les deux témoignages cités (depuis le paragraphe [39] ci-haut) ont été la seule preuve au dossier ou à l'audience concernant la situation présente ou non dans les autres immeubles.
- [49] Le Tribunal d'arbitrage juge que cette preuve de la situation sur d'autres immeubles est plus que grandement insuffisante pour être concluante dans un sens ou dans l'autre, et non pertinente pour le présent dossier.
- [50] Sauf cas d'exception non présent ici, ce n'était pas parce qu'un *autre* immeuble était bien ou mal construit, que le Tribunal devait conclure que l'immeuble qui fait l'objet de l'arbitrage était bien ou mal construit; chaque immeuble et chaque dossier d'arbitrage sont des cas d'espèces.

Témoignage de Martin Bérubé

- [51] Martin Bérubé est Inspecteur de l'Administrateur, dont la fonction est prévue en vertu du *Règlement* (articles 18 et 34).
- [52] Détenteur d'un DEC en mécanique du bâtiment, il a suivi des cours sur la structure du bâtiment et le comportement des matériaux.
- [53] Il est Inspecteur-conciliateur en vertu du *Règlement* depuis 5 ans; il rédige en moyenne de 200 à 300 décisions par année; il a travaillé auparavant chez un cabinet d'ingénieurs, puis a fait des constats de dommages pour une compagnie d'assurance.
- [54] Lors de son inspection du bâtiment le 18 juillet 2017, il constaté la fissuration et « *j'ai jugé que le niveau de déplacement me semblait anormal par rapport au comportement normal des matériaux* ».
- [55] À la lumière du rapport d'André Gagné, l'Inspecteur de l'Administrateur témoigne que quant à lui, la structure du plancher du troisième étage s'est affaissée, causant un affaissement des murs qui sont descendus avec le plancher, causant donc l'espacement qui est une malfaçon.
- [56] À l'étude du rapport de l'expert André Gagné, il convient qu'il est peu probable qu'il y ait un problème de soulèvement des fermes du toit.
- [57] Martin Bérubé convient qu'il y a eu *retrait des matériaux, suite à l'assèchement au niveau de la structure du plancher* et ajoute
- [57.1] *le déplacement est selon moi plus important qu'un simple retrait de matériaux tel que réfère au comportement le seuil de tolérance de l'industrie;*
- [57.2] *ici au niveau des unités du 3^e étage, selon moi le déplacement est plus important qu'un simple déplacement normal.*

⁷ Il s'agit d'un dicton et non d'une décision du soussigné.



- [58] Au cours d'un contre-interrogatoire serré du procureur de l'Entrepreneur,
- [58.1] Martin Bérubé affirme qu'il y a malfaçon quand le travail est mal fait ou quand le résultat du travail dans la première année n'était pas prévisible et ajoute
- la résultante me démontre que le travail est mal fait, les conséquences résultent en malfaçons;*
- [58.2] en réponse à la question pourquoi ce n'est pas exclus sous l'article 29 2^e du *Règlement* il répond *je juge que c'est pas normal, l'espacement n'est pas normal, il résulte d'un assèchement supérieur à 1/8 de pouce;*
- [58.3] il affirme que si à la réception on aurait pu conclure que l'immeuble était construit selon la règle de l'art, on ne peut pas prévoir le résultat de l'assèchement, qui lui, n'est pas acceptable, et revient sur le fait que l'exclusion à l'article 29 2^e ne s'applique pas car l'espacement n'est pas normal;
- [58.4] à la question s'il est d'accord avec les nombres de ½ à ¾ de pouces sur trois étages, il répond avoir déjà vu ces chiffres;
- [58.5] à la question où entre 0 pouce et ¼ de pouce il y a malfaçon, il répond qu'à ¼ de pouce ou supérieure, ce n'est pas normal, la situation présente lui semble excessive ou anormale ce qui est la même chose.
- [59] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire, en réponse à savoir s'il y a d'autres causes de l'espacement, il répond qu'on remarque que c'est surtout au 3^e étage au niveau du plancher au complet et que rien ne démontre que le problème est au niveau d'un soulèvement des fermes de toit.
- [60] Il a constaté au niveau du déplacement, un détachement au niveau du *tape* et du plâtrage, on voit un détachement au niveau du plafond et c'est une malfaçon.

Contre-preuve

- [61] L'expert Gagné affirme que l'Inspecteur Bérubé était d'accord avec l'espacement de ½ de pouce à ¾ de pouce cité à la page 7 de son rapport (note du soussigné : l'inspecteur Bérubé n'a pourtant pas dit que l'espacement du 3^e étage était acceptable).
- [62] Le Tribunal d'arbitrage a demandé au témoin expert où dans le *Guide de performance* cela était écrit qu'il y avait un seuil de tolérance de ¾ de pouce sur un immeuble de trois étages puisqu'il avait dit en témoignage principal : *l'industrie s'est dotée d'un Guide de performance pour arriver à ces conclusions, c'est le Guide de performance de l'APCHQ, c'est normal sur un immeuble de trois étages.*
- [63] Sans admettre qu'il n'y a rien dans le *Guide de performance* (le soussigné a confirmé avec lui que l'édition de 2006 déjà en la possession du Tribunal d'arbitrage était bien celle à laquelle le témoin faisait référence), le témoin donne un exemple, soit une fissure dans une dalle de béton.



- [64] L'expert Gagné ajoute qu'il y a des études faites par le Conseil Canadien du Bois avec l'aide du labo Foreintech, ces études sont basées sur *plein de littérature*, il y a des tableaux dans des cartables, le tout pour comprendre comment les bois réagissent, à quel moment le bois atteint l'équilibre si les paramètres ne changent pas.

PLAIDOIRIES

L'Entrepreneur

- [65] L'Entrepreneur plaide que la question à débattre est relativement simple, sommes-nous en présence d'un phénomène normal de mouvement, d'une fissure normale car « tout le monde » s'entend que c'est le comportement normal des matériaux, qui est exclu de la garantie selon l'article 29 2^e du *Règlement*.
- [66] Il plaide que la fissure est causée par le retrait des lisses basses et hautes et réfère à la page 7 du rapport d'expert André Gagné à l'effet que :
- Le retrait de chacune de ces pièces de bois peut être de 1/16 à 1/8 de pouce. Si on calcule ce retrait pour chacun des étages, on peut atteindre un total de 1/2 à 3/4 de pouce et plus pour ce type de bâtiment.
- [67] Il plaide que l'Inspecteur de l'Administrateur a admis qu'il y avait eu retrait des lisses basses et hautes.
- [68] Son expert Gagné a clairement témoigné à l'effet que le travail n'était pas mal fait.
- [69] Il ajoute que le seul point de désaccord c'est que l'Inspecteur a dit que c'est une malfaçon car ce n'est pas acceptable, mais n'a pas eu de réponse à savoir ce qui a été mal fait.
- [70] Il affirme qu'il ne suffit pas à un expert (note : il fait référence à l'Inspecteur) de dire qu'une malfaçon est apparue, il doit aussi expliquer ce qui a été mal fait.
- [71] Le représentant de l'Entrepreneur a témoigné n'utiliser que du bois séché, conforme à la norme du 19% d'humidité prévue au Code du bâtiment, il a construit son immeuble selon la règle de l'art.
- [72] Il affirme aussi que si on est en présence d'un comportement normal, le fait que l'espacement soit de 1/4 de pouce ou plus n'a aucune pertinence.
- [73] Il prévient le soussigné d'éviter de glisser sur une pente où tous les moyens étaient les bons mais le résultat n'est pas bon car il faut dire pourquoi la fissure n'est pas normale.
- [74] Il considère s'être déchargé de son fardeau de preuve puisque la situation actuelle est le résultat d'un phénomène normal de comportement des matériaux.
- [75] Il ajoute que quand il a demandé à l'Inspecteur Bérubé en quoi consiste les malfaçons, il a répondu « je le ne sais pas »; il ne suffit pas pour l'Inspecteur de dire « il y a malfaçon », il doit aussi expliquer en quoi il y a malfaçon et ici, il n'a rien expliqué.



[76] Il ajoute que si le Tribunal d'arbitrage ne prend pas en considération ce sur quoi deux experts (son témoin expert et l'Inspecteur de l'Administrateur) sont d'accord, il devra bien expliquer pourquoi.

Le Bénéficiaire

[77] Le Bénéficiaire affirme d'abord qu'il est incorrect de plaider comme le fait l'Entrepreneur que les « deux experts » sont d'accord, puisque l'Inspecteur de l'Administrateur n'a pas témoigné à l'audience comme témoin expert mais comme Inspecteur de l'Administrateur.

[78] Il se plaint du fait qu'en 2016, un représentant de l'Entrepreneur lui a dit que le problème était le soulèvement des fermes de toit et qu'en 2018, l'Entrepreneur produit un expert qui dit que ce n'est pas un problème de soulèvement de fermes de toit mais d'assèchement naturel.

[79] Il plaide que :

[79.1] « on » (les membres du Syndicat Bénéficiaire) a acheté un condo neuf;

[79.2] qu'ils ont une garantie;

[79.3] qu'ils ont des espaces [les espacements qui font l'objet de l'arbitrage] dans leur condo qui sont inacceptables;

[79.4] le tout doit être réparé par l'Entrepreneur;

[79.5] tout comme il n'est pas acceptable de leur dire pendant deux ans qu'ils ont un problème de fermes de toit et après deux ans que tout est normal pour les fermes de toit.

Réponse de l'Entrepreneur

[80] L'Entrepreneur répond que la preuve d'aujourd'hui est à l'effet qu'il n'y a pas de problème de soulèvement de fermes de toit.

DÉCISION

[81] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande de l'Entrepreneur.

[82] L'Administrateur n'a pas émis une simple opinion dans sa décision du 28 août 2017; le *Règlement* prévoit qu'il « statue »⁸.

[83] L'arbitrage est un procès de novo, permettant à l'Entrepreneur de faire sa toute sa preuve⁹; le fardeau de la preuve lui revient en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil¹⁰.

⁸ Article 34 5° : « [...] En l'absence de règlement, l'administrateur **statue sur la demande** de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de [...] corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; »

⁹ *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre).



- [84] L'Entrepreneur et son témoin expert ont insisté sur les *moyens utilisés* par le premier, alors même que l'Entrepreneur a en droit non pas une obligation de moyens mais bien, une *obligation de garantie* (article 27 3^e du *Règlement*, article 2120 C.c.Q.) qu'aucune malfaçon existante ne deviendra apparente dans l'année suivant la réception des travaux.
- [85] La preuve démontre que dans cette année suivant la réception, un espacement s'est formé entre le plafond et le mur (et le plafond et le caisson (pour une unité)), aux unités 6, 7, et 8, espacement qui n'est pas conforme à la règle de l'art, qui est une malfaçon couverte par le Plan de garantie géré par l'Administrateur comme caution des obligations de l'Entrepreneur.
- [86] Le rapport d'expert produit par l'Entrepreneur, et l'expert qui l'a rédigé, mentionnent, entre autres, que le toit a été construit pour éviter un soulèvement des fermes du toit.
- [87] L'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, a témoigné verbalement à l'audience, être d'accord avec cette conclusion.
- [88] Le rapport d'expert produit par l'Entrepreneur affirme également qu'il y a eu assèchement du bois, phénomène naturel, et que le résultat obtenu dans l'année de la réception, soit l'espacement au troisième étage, est en lui-même acceptable donc exempt de malfaçon sous prétexte que l'assèchement n'est pas une malfaçon.
- [89] L'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, a décidé le 28 août 2017 que cet espacement était une malfaçon et a témoigné verbalement à l'audience, ne pas être d'accord avec la conclusion du témoin expert.
- [90] Pour les motifs ci-après détaillés, le Tribunal d'arbitrage conclut que l'Administrateur a eu raison de conclure à la malfaçon couverte par le Plan de garantie.
- [91] Avec égards, l'Entrepreneur a échoué à remplir son fardeau de preuve dans sa démonstration, autant au niveau de la preuve qu'au niveau du droit applicable lors de sa plaidoirie, que l'espacement présent au troisième étage est conforme à ses obligations.

¹⁰ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. » Entre autres : *Giss Construction Inc. et Michael Hollands et La Garantie Construction Résidentielle* CCAC S16-060801-NP, 10 février 2017, M^e Michel A. Jeannot, arbitre : « [31] Je rappelle, ici, que la demande a été formulée par l'Entrepreneur et que c'est ce dernier qui est en demande; c'est donc ce dernier qui a le fardeau de la preuve et sans que ce fardeau lui soit indu, il a néanmoins l'obligation de convaincre; » ; *Guillaume Blais c. Construction Michel Turmel Lévis et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S11-041802-NP, 11 septembre 2012, M^e Reynald Poulain, arbitre : « [40] Puisque l'Entrepreneur a porté en arbitrage la décision de l'Administrateur, il a donc le fardeau de convaincre le Tribunal d'arbitrage de la justesse de ses prétentions. » ; *Construction Jolivar c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Marie-Pier Dion et Charles Janecek* CCAC S10-070401-NP, 22 mars 2011, M^e Albert Zoltowski, arbitre : « [56] Considérant que l'Entrepreneur a initié la procédure d'arbitrage dans ce dossier, c'est à lui que revient le fardeau de prouver au tribunal arbitral de façon convaincante qu'il devrait modifier la décision de l'Administrateur. »



[92] Le Tribunal d'arbitrage rappellera d'abord les principes juridiques applicables avant de les appliquer aux faits mis en preuve du dossier.

L'obligation de garantie pour malfaçons

[93] Le rappel du droit applicable démontre que l'Entrepreneur erre, le tout dit avec égards, quand il plaide que si on est en présence d'un comportement normal des matériaux, le fait que l'espacement soit de 1/4 de pouce n'a aucune pertinence (notre ajout : ce, malgré l'exclusion à l'article 29 *in fine* du *Règlement*) et qu'il faut éviter la pente de juger le résultat quand tous les moyens utilisés sont les bons (notre ajout : ce, malgré l'article 2120 (en plus de 2100) du Code Civil, auquel l'article 27 3^e du *Règlement* renvoie).

[94] L'article 27 3^e du *Règlement* sur la couverture du Plan de garantie pour malfaçons existantes et non apparentes indique qu'il s'agit des malfaçons visées à l'article 2120 du Code Civil :

3^e 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;

[95] La Cour d'appel affirme

[95.1] dans l'arrêt *Nasco inc. c. Godbout (Village de)*¹¹

[13] **L'article 2120 du Code civil du Québec** — L'article 2120 C.c.Q., invoqué par l'appelante, confère au propriétaire une garantie contre les malfaçons [...]

(commentaires : cette *garantie* en faveur du Bénéficiaire est aussi prévue dans l'article 27 3^e du *Règlement*)

[95.2] dans l'arrêt *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.*¹²

[7] L'art. 2120 C.c.Q. ne s'applique qu'en matière de réclamation du donneur d'ouvrage pour malfaçons (défauts mineurs). **Elle ne requiert aucune preuve de faute** et appelle à la responsabilité conjointe de tous ceux qui ont participé à la construction.

[96] Quant à elle, la Cour Supérieure affirme

[96.1] dans l'affaire *Coffrage Magma inc. c. Groupe Dubé & Associés Inc.*¹³ :

[91] L'article 2120 C.c.Q. prévoit une garantie en faveur de Groupe Dubé contre les malfaçons existantes du bassin qui apparaissent dans l'année suivant la réception de l'ouvrage^[39]¹⁴. Groupe Dubé n'a pas à prouver la

¹¹ 2015 QCCA 965.

¹² 2012 QCCA 1736.

¹³ 2016 QCCS 3382 (Hon. Juge Chantal Lamarche, J.C.S.).

¹⁴ [39] Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers, Benoît Moore, *La responsabilité civile*, Tome 2, 8^e éd., 2014, Éditions Yvon Blais, par. 2.320 et ss.; *Therrien c. Goyette, Duchesne & Lemieux Inc.*, 2004 CanLII 47001 (QC CQ), par. 88.



faute de Magma[40]¹⁵. Cependant, cette garantie ne s'applique pas à ce qui est en dehors de la responsabilité de Magma.

[92] Comme la jurisprudence et les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore[41]¹⁶ l'énoncent, l'article 2120 C.c.Q. ne prévoit aucun moyen d'exonération. Néanmoins, le contrat peut moduler l'intensité de l'obligation du constructeur :

2-335 — Preuve — Sous le régime de l'article 2120 C.c., le propriétaire, pour engager la responsabilité du constructeur, doit simplement démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon pour faire jouer l'obligation de garantie auquel cas le législateur n'a prévu aucun moyen d'exonération pour le constructeur. Cependant, dans le cas où le contenu du contrat intervenu entre le constructeur et le client viendrait moduler la teneur ou encore la force des obligations contenues à l'article 2120 C.c., la possibilité pour l'intervenant de la construction de s'exonérer sera fonction de l'intensité des obligations assumées contractuellement, tel qu'il en ressort à la lumière d'une analyse du contenu du contrat[42]¹⁷.

[93] Magma soutient que l'infiltration d'eau dans le bassin n'est pas la preuve d'une malfaçon, mais sa conséquence.

[94] Le Tribunal n'est pas d'accord. Le bassin doit être étanche après l'exécution des travaux de Magma. Il s'agit de l'obligation de Magma en vertu du Contrat. Or, il ne l'est pas. L'absence d'étanchéité est la malfaçon reprochée à Magma.

[95] Retenir la position de Magma obligerait alors Groupe Dubé à prouver l'erreur spécifique commise par Magma qui cause les infiltrations d'eau. Autrement dit, Groupe Dubé devrait prouver la faute de Magma et le lien entre cette faute et les infiltrations. **Or, tel que mentionné précédemment, la doctrine et la jurisprudence soutiennent que l'article 2120 C.c.Q. dispense Groupe Dubé de l'obligation de prouver la faute de Magma. Il est suffisant pour l'application de la garantie, que Groupe Dubé prouve que, par ses travaux, Magma doit fournir un bassin étanche et que celui-ci ne l'est pas.** (nos soulignés)

(commentaires : le Tribunal d'arbitrage souligne que le dernier paragraphe est contraire, avec égards, à la position de l'Entrepreneur qu'il faudrait regarder les moyens et non le résultat, soit l'espacement de ¼ de pouce qui apparaît dans l'année);

¹⁵ [40] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers, B. Moore, préc., *Id.*, par. 2-321; *Dufresne c. H.P. Ricard inc.*, 2014 QCCQ 7389, par.118.

¹⁶ [41] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers, B. Moore, préc., note 39, par. 2-335; *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*, 2010 QCCS 3451; *Dufresne c. H.P. Ricard inc.*, 2014 QCCQ 7389.

¹⁷ [42] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers, B. Moore, préc., note 39, par. 2-335.



[96.2] dans l'affaire *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*¹⁸:

[39] La garantie légale contre les malfaçons de l'article 2120 C.c.Q. a pour but d'assurer au propriétaire que l'ouvrage est conforme aux stipulations du contrat et aux règles de l'art qui sont intégrées par renvoi au contrat.

[40] Les auteurs Baudouin et Deslauriers résument ainsi l'étendue de l'obligation de garantie prévue à l'article 2120 C.c.Q. :

2-310 - Droit nouveau - L'article 2120 C.c. est nouveau et instaure un régime de responsabilité légale pour les malfaçons, qui sont spécifiquement exclues de l'application de l'article 2118 C.c. Auparavant, le recours pour malfaçons ne s'exerçait que sur la base de la responsabilité contractuelle de l'article 1065 C.c.B.-C. L'article 2120 C.c. qui impose une obligation de garantie, sauf stipulations contractuelles à l'effet contraire, édicte finalement une présomption de responsabilité qui est mise en œuvre dès que les conditions d'application de la garantie sont démontrées, de sorte que le client n'a pas dans le cadre de ce recours à prouver la faute de l'intervenant en construction. [...]

2-313 - Généralités- La responsabilité pour malfaçons résulte de l'inexécution de l'obligation de conformité du contrat d'entreprise. [...][4]¹⁹

(nos soulignements et références omises)

[41] Pour faire jouer l'obligation de garantie de Brassard en vertu de l'article 2120 C.c.Q., MG 21 doit démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon[5]²⁰. En cas d'application, Brassard n'a aucun moyen d'exonération. En fait, sa seule défense contre la garantie est sa non-application aux circonstances de l'espèce.

[97] Karim²¹ écrit :

1242. Il nous semble que sur le plan juridique, l'obligation de l'entrepreneur quant à la qualité de l'ouvrage et sa conformité aux règlements ne peut être transformée en obligation de moyens. La seule dérogation offerte au cocontractant est d'exclure la garantie légale pour les malfaçons après la réception de l'ouvrage, soit pour la durée prévue à l'article 2120 C.c.Q. L'obligation de l'entrepreneur ou des intervenants quant à la qualité de l'ouvrage et à sa conformité aux règles de l'art ne peut être qu'une obligation de résultat. [...]

1245. [...] l'article 2120 C.c.Q. À notre avis, cet article établit une garantie légale quant à la qualité de l'ouvrage et à sa conformité aux règles de l'art et aux stipulations du contrat. Cette garantie légale, [...] sera mise en œuvre sur la simple

¹⁸ 2010 QCCS 3451 (Hon. Juge Manon Savard J.C.S., appel rejeté vu le défaut de se constituer un nouveau procureur 2013 QCCA 828).

¹⁹ [4] *Id.*, p. 275-276.

²⁰ [5] *Id.*, p. 281.

²¹ *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 1242, p. 524 et s..



preuve de conditions existantes lors de la réception de l'ouvrage ou découvertes durant la première année suivant cette réception.[...] Il s'agit d'une garantie ayant pour but d'assurer au client la livraison d'un ouvrage de bonne qualité, conforme aux règles de l'art et exempt de malfaçons pour une durée d'un an, dès sa réception. [...]

1251. L'article 2120 C.c.Q. établit donc une garantie légale qui oblige l'intervenant en construction à une résultat précis et déterminé. [...]

1253. Ainsi, sur le plan de la preuve, il suffit que le propriétaire démontre l'absence de résultat, soit l'existence des malfaçons et le préjudice qui en résulte, pour que ces intervenants soient tenus à son indemnisation. La seule façon pour ces derniers d'échapper à leur responsabilité est de faire la preuve que ces malfaçons sont dues à un cas de force majeure ou à la faute du propriétaire [...]

[98] En matière d'arbitrage tenu en vertu du *Règlement*²²,

[98.1] dans l'affaire *Nancy Audette et Daniel Savignac et Construction Louis-Seize et Associés et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*²³, notre consœur M^e France Desjardins rejeta la plaidoirie de l'entrepreneur de comportement normal des matériaux dans une affaire de fissures dans une dalle de béton aux motifs suivants :

[43] Tel qu'établi dès les premières lignes de l'article 10 du *Règlement*, tout vice ou malfaçon dans la construction donnera ouverture à l'application de la garantie. Au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public (les parties ne peuvent y déroger, même par convention) du *Règlement*: À cet effet, le Tribunal réfère notamment aux propos de l'Honorable Pierrette Rayle qui s'exprimait pour la Cour d'appel du Québec sur cette question:

Le Règlement est d'ordre public. [...]

[44] Pour bien cerner ces notions, le Tribunal réfère aux définitions fournies, à titre de guide, dans une brochure^[7] publiée par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé, en vertu de la *Loi sur le bâtiment*,^[8] de l'application du *Règlement* :

Vices ou malfaçons : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs.

Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif car les méthodes de

²² Voir aussi : *Duval c. Les Constructions Vaubec et La Garantie Habitation du Québec* CCAC S15-033001-NP, 21 juillet 2017 M^e Jean-Philippe Ewart, arbitre, paragraphe [59] à [64] et *Rousseau et Développement Immobilier Titan et La Garantie Qualité Habitation* GAMM 2013-16-007, 10 mai 2015, M^e Karine Poulain, arbitre, paragraphe [93].

²³ CCAC S12-103002-NP, 5 avril 2013, M^e France Desjardins, arbitre.



construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

- les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles;*
- les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;*
- les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire;*
- les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.»*

[45] De plus, pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur doit d'ailleurs, conformément à l'article 78 du *Règlement*, signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur, comportant les engagements énumérés à l'annexe II du *Règlement*. L'entrepreneur accrédité s'y engage, entre autres :

..... *«3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment*

[46] C'est donc dans un contexte législatif et réglementaire bien encadré et d'ordre public, visant à assurer l'exécution de ses obligations par l'Entrepreneur, que le Tribunal doit analyser la demande d'arbitrage.

[47] L'Entrepreneur et l'Administrateur ne nient pas qu'il y ait fissuration de la dalle de garage mais pour leurs représentants, les fissures résultent du comportement normal des matériaux. Par ailleurs, les Bénéficiaires, par leur expert, soumettent que l'Entrepreneur aurait dû exécuter des joints de contrôle pour empêcher la production de fissures aléatoires sur toute la surface de la dalle et, ce faisant, se conformer aux règles de l'art et aux bonnes pratiques dans le domaine du béton. [...]

[62] Or, comme l'écrit l'arbitre Me Jeffrey Edwards:^{[9]24} *Les Habitations Signature Inc. c. Peter Folco et Marilyn Folco et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.,*

Le Guide de performance de l'APCHQ est rédigé par l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec. Il constitue, selon le point de vue de cet organisme, une codification des règles de l'art. Il y a cependant beaucoup de sources des règles de l'art. Or, ce sont les tribunaux civils et les tribunaux d'arbitrage qui ont le dernier mot pour déterminer les règles de l'art applicables et, en particulier, en quelle mesure les principes contenus dans le Guide de performance de l'APCHQ peuvent constituer un reflet fidèle des règles de l'art.

²⁴ GAMM 2008-09-007, 10 juin 2009; notre ajout : au paragraphe [25] de cette décision.



[63] L'Entrepreneur doit corriger les défauts. Cependant, considérant qu'en vertu de l'article 2099 du *Code civil du Québec*, l'Entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution, la méthode de correction lui appartient, sujet à son obligation de résultat.

Les décisions soumises

[99] Avec égards, aucune des quatre décisions produites par l'Entrepreneur ne supporte sa position vu la preuve dans le présent dossier :

[99.1] *Linda Bertonne c. 9116-7056 Québec Inc. (Construction Sebalan) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²⁵– cette décision porte sur les finis de gypse intérieur et têtes de clous ressorties (page 7, point 21), et non sur l'espacement du présent dossier entre un mur et le plafond, un caisson et un plafond;

[99.2] *Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abrita*²⁶– la décision, rendue par le soussigné sur une fissure vue par le soussigné, ne porte nullement sur l'espacement du présent dossier entre un mur et le plafond, un caisson et un plafond;

[99.2.1] le Tribunal d'arbitrage ajoute que cette décision rappelle qu'une malfaçon peut aussi être pour un préjudice esthétique²⁷;

[99.3] enfin, deux décisions basées sur la version du *Règlement* d'avant 2006²⁸ et avant 2006, les articles 27 et 29 du *Règlement* étaient différents, le *Règlement* comportait une exclusion disparue et le *Règlement* applicable au présent dossier n'est plus le même

(Ancien texte supprimé du présent Règlement) Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon **sauf** s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment²⁹. (Notre souligné)

²⁵ SORECONI, 13 février 2009, Guy Pelletier, arbitre.

²⁶ CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

²⁷ « [108] La Bénéficiaire plaide qu'elle a payé près de \$300,000 pour sa maison, et qu'elle n'a pas à subir ce qui est aussi affreux. [109] La Bénéficiaire plaide qu'elle a droit au revêtement conforme à ce à quoi elle a payé. **Décision [110]** Des « problèmes esthétiques » peuvent équivaloir à de la malfaçon, comme c'est ici le cas. »

²⁸ *Stéphane Pouliot c. Les entreprises Lachance et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI 05050900128 juin 2005 Jean Dionne arbitre; *Antonio Andrade c. Construction Nava et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* GAMM 25 Octobre 2006 Me Jean Morissette, arbitre.

²⁹ Ce deuxième alinéa jadis présent à l'article 27 du *Règlement* qui limitait la couverture pour la malfaçon, tout comme la limitation à l'exclusion de l'article 29 *in fine* qui renvoyait à cette limitation, ont été abolis en 2006, « **11.** L'article 27 de ce règlement est modifié : 1° par [...] 2 par la suppression du deuxième alinéa. » **12.** L'article 29 de ce règlement est modifié : [...] 2° par la suppression, à la fin du dernier alinéa, des mots « au sens de l'article 27 »». G.O.Q. 2006, 2e partie, no 6, p. 995 et 996.



Le droit applicable et les faits mis en preuve

L'addition de petits écarts équivaut-il à une somme tolérable?

[100] L'expert Gagné admet en réponse à une question sur l'unité 7 que l'espacement est de $\frac{1}{4}$ de pouce.

[101] Il écrit dans son rapport :

Le retrait de chacune de ces pièces de bois peut être de $\frac{1}{16}$ à $\frac{1}{8}$ de pouce. Si on calcule ce retrait pour chacun des étages, on peut atteindre un total de $\frac{1}{2}$ à $\frac{3}{4}$ de pouce et plus pour ce type de bâtiment.

[102] Pour l'expert Gagné, la somme de l'addition de petits écarts de $\frac{1}{16}$ à $\frac{1}{8}$ de pouce est acceptable dans le présent dossier (et l'Entrepreneur plaide que la somme soit de $\frac{1}{4}$ pouce ou plus n'est pas pertinent).

[103] Il affirme à l'audience que cette « atteinte » est acceptable, basée sur le Guide de performance : *l'industrie s'est dotée d'un Guide de performance pour arriver à ces conclusions, c'est le Guide de performance de l'APCHQ.*

[104] Cette théorie basée sur une allégation d'addition de petits écarts allégués (car non mesurés *in situ*³⁰) n'apparaît nulle part dans le *Guide de Performance de l'APCHQ*, ni l'acceptabilité d'un seuil de $\frac{1}{4}$ de pouce, et l'expert n'a produit aucun document qui supporte cette théorie, à part son rapport d'expert lui-même.

[105] Cette théorie n'est pas acceptable dans le présent dossier.

[106] Le soussigné emploie aussi le mot « théorie » pour une autre raison :

[106.1] l'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur est plutôt d'avis que c'est la structure du plancher au troisième étage qui a baissé, et

[106.2] le témoin expert de son côté a reconnu que le bois du bâtiment ne s'asséchait pas *de façon parfaitement égale partout.*

[107] Le soussigné n'a pas de preuve convaincante dans un sens ou dans l'autre, que le rétrécissement aurait eu lieu dans chaque lisse sur trois étages vs la structure du plancher du troisième étage a baissé.

[108] Revenons à la position de l'expert que les petits écarts peuvent être ajoutés pour arriver, dans la présente cause, à un seuil de tolérance total acceptable.

[109] Dans un cas où l'assèchement du bois était discuté, notre collègue Claude Dupuis, ing., écrit dans l'affaire *Syndicat de la copropriété du 73 rue du Liseron à Sainte-Julie et Habitation Stéphan Lavoie et La Garantie Habitation du Québec*³¹ :

[99] La visite des lieux a démontré qu'il s'agit de détériorations excessives et nombreuses, auxquelles un acheteur normal, non tatillon, ne devrait pas s'attendre.

³⁰ Même mesurés ici, la conclusion aurait été la même.

³¹ GAMM 2007-09-002, 28 septembre 2007, Claude Dupuis, ing.



[100] En accord avec le technologue en architecture Patrick Gautreau, le tribunal est d'avis que les différents éléments qui ont causé les désordres sont à la fois l'assèchement des matériaux et également le fléchissement des planchers; ces deux éléments, intervenant à leurs limites respectives acceptables, ont affecté ce bâtiment de façon marquée.

[101] En d'autres termes, si les limites de l'assèchement conjuguées aux limites de la déflexion sont acceptables, les désordres qui en résultent ne le sont point.

[110] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis qu'il y a une différence entre un seuil de tolérance, et les désordres (comme un espacement entre un mur et le plafond) qui résultent de l'addition de plusieurs petits écarts qui pourraient être, pour chacun des petits écarts pris de façon isolé, à l'intérieur d'un seuil de tolérance mais dont la somme causant un tel espacement, résulte en une malfaçon.

Le Guide de Performance de l'APCHQ

[111] En témoignage principal, le témoin expert affirme que les fissures (l'espacement entre un mur et un plafond, un caisson et le plafond) sont à l'intérieur des seuils de tolérance du *Guide de Performance de l'APCHQ*.

[112] Il ne produit aucun extrait du Guide ni ne fait référence à un page précise.

[113] Notre collègue M^e France Desjardins écrivait dans l'affaire *Gaetan Baudry et Construction JPS Charbonneau et La Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ*³² :

[96] Il ne suffit pas d'alléguer le Guide de performance de l'APCHQ pour convaincre le tribunal de l'absence d'une malfaçon. Encore faut-il démontrer son application à la situation précisément dénoncée. En l'espèce, cette démonstration n'a pas été faite [...].

[114] Le soussigné n'est pas lié par l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur :

[114.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*³³,

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

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

[114.2] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*³⁴, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

³² CCAC S10-050701-NP 13 décembre 2010, M^e France Desjardins, arbitre. Le soussigné ajoute que comme chaque cas est un cas d'espèce, ce n'est pas parce qu'un seuil précis d'espacement apparaît ou n'apparaît pas dans un Guide ou dans un Code qu'il faille accueillir ou rejeter une réclamation, *ce sont les tribunaux civils et les tribunaux d'arbitrage qui ont le dernier mot pour déterminer les règles de l'art applicables (Les Habitations Signature Inc. et Peter Folco et al, et La Garanties des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. (GAMM 2008-09-007, 29 avril 2009) Honorable juge Jeffrey Edwards, j.c.q., alors arbitre – voir le paragraphe [25]).*

³³ 1991 1 RCS 374.



[...] la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause [...]

[114.3] en vertu, entre autres, des arrêts de la Cour d'appel *Premier Tech ltée c. Dollo*³⁵ et *Fournier c. Lamonde*³⁶ l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique.

[115] Le Tribunal d'arbitrage a une connaissance judiciaire du contenu de ce Guide, dont il a copie.

[116] Le Tribunal d'arbitrage a demandé au témoin expert où il était écrit dans le Guide que le présent espacement était à l'intérieur d'un seuil de tolérance, et le témoin a fait référence aux dalles de béton puis a parlé d'études du Conseil Canadien du Bois qu'il ne produit pas.

[117] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage n'est pas d'accord que l'espacement présent dans notre dossier entre le mur et le plafond, ou le caisson et le plafond, dans un endroit où les gens vivent, soit comparable à une fissure capillaire tolérable dans une dalle de béton de garage.

[118] Puisque le témoin expert réfère au Guide de Performance et compare la situation aux fissures à accepter pour les dalles de béton, alors que les espacements dans une salle à dîner, un salon ou une cuisine sont plus préjudiciables esthétiquement qu'une fissure capillaire dans une dalle de garage, voici ce que le Guide stipule comme mesure.

[119] Ce qui suit n'est que quelques exemples :

[119.1] Fissure dans la semelle de béton (P. 19) :

L'entrepreneur doit réparer toutes les fissures qui sont apparues après la coulée et qui ont une largeur supérieure à 1/8 po (3 mm).

[119.2] Fissuration de la dalle en béton coulé sur place (p. 38) :

Les fissures résultant d'un rétrécissement normal sont acceptables, à moins que leur largeur ne dépasse 1/8 po (3 mm). Les dalles présentant des fissures dont les dimensions ne respectent pas la performance minimale attendue ou qui laissent pénétrer de l'eau seront réparés.

³⁴ 1929 R.C.S. 341, p. 343.

³⁵ 2015 QCCA 1159, paragraphe [109], qui renvoie à : Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4^e éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n° 982, p. 872. Les auteurs réfèrent aux arrêts suivants : *Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505; *Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371; *Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440; *2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.); *Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.); *Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190, 193. Renvoi [20] : *Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA). Renvoi [21] J.-C. Royer, *supra*, note 19, n° 466 et 475, p. 326 et 337.

³⁶ 2004 RDI 267, paragraphe [21].



[119.3] Il y a de nombreux exemples fixant à 1/8 pouce le seuil de tolérance, par exemple, mur de fondation (p. 25) :

Les fissures résultant d'un rétrécissement normal sont acceptables, à moins que la largeur ne dépasse 1/8 po (3 mm). Les murs présentant des fissures dont les dimensions ne respectent pas la performance minimale attendue ou qui laissent pénétrer de l'eau seront réparés.

[120] Dans la décision (autre que celle citée dans la décision au paragraphe [98.1] ci-haut) *Les Habitations Signature Inc. et Folco et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*³⁷, entendue par l'honorable juge Jeffrey Edwards, alors arbitre, dans le cadre du *Règlement*, lue par le soussigné car citée ci-haut audit paragraphe :

[36] Lors de l'audition, de nouvelles mesures ont été prises par Messieurs Deschênes (pour l'Administrateur) et Gagné (pour l'Entrepreneur). Celles-ci semblaient démontrer une dénivellation du plancher, bien qu'elle soit moins importante que celle soulevée par Monsieur Deschênes lors de son inspection. Pour l'Administrateur, la dénivellation est toujours inacceptable principalement en raison de l'aspect esthétique général du plancher.

[37] Ces deux (2) experts s'entendent sur le fait que le *Guide de performance de l'APCHQ* mentionne certains barèmes quant à ce qui peut, selon les circonstances, être acceptable dans l'industrie relativement à la dénivellation d'un plancher. Selon ces règles, le plancher serait *a priori* acceptable. Mais à leur avis, en appliquant ces mêmes barèmes, il y a également un aspect subjectif prenant en compte l'aspect esthétique du plancher pour chaque cas d'espèce. Soulignons, qu'à tout événement, ces barèmes peuvent guider le Tribunal d'arbitrage lors de son appréciation du caractère acceptable des normes mais ne lient pas le Tribunal d'arbitrage saisi d'une question du caractère acceptable des travaux ou des normes déterminantes de l'industrie.

[38] Monsieur Gagné considère que le plancher est acceptable et Monsieur Deschênes est d'avis contraire.

[39] L'Administrateur et les Bénéficiaires demandent à ce que le plancher de la cuisine soit complètement refait. À cet égard, dans sa décision (Pièce A-13), l'Administrateur a ordonné notamment à l'Entrepreneur de: [...]

[40] Considérant la preuve contradictoire relativement au caractère acceptable de la dénivellation du plancher, le Tribunal d'arbitrage considère que l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de prouver que la dénivellation du plancher est acceptable en l'espèce. En tant que requérant dans la demande d'arbitrage, ce fardeau lui appartenait.

[121] Dans l'affaire *Benoît Dumont et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Bâtitech Ltée*³⁸ :

[109] Ceci dit, le Guide de performance de l'APCHQ[4], le Guide, énonce des standards de qualité, qui sont issus de normes et de codes qui régissent la construction résidentielle. C'est donc à ces standards que je comparerai les

³⁷ GAMM 2007-09-007, 10 janvier 2008, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

³⁸ SORECONI 080423001 30 mars 2009, M^e Bernard Lefebvre, arbitre.



manquements reprochés à l'Entrepreneur et déciderai ultimement si ces manquements sont ou pas le résultat d'un comportement normal du bois, au sens de l'article 12, 2° du Règlement.

[110] Dans ce qui suit, nous ne pourrons retenir que le schéma logique essentiel des énoncés du Guide afin d'établir la force probante de ce que l'un prétend qu'il appartient à l'autre de prouver que les fissures, rétrécissements, retraits, torsions, gauchissement et déflexion des poutres sont un comportement normal du bois et, de ce que l'autre soumet qu'il ne lui appartient pas de prouver qu'il s'agit de comportements anormaux du bois. [...]

[114] Ceci étant, le tribunal **décide** d'accueillir la dénonciation du Bénéficiaire [...]

[122] Dans l'affaire *Beatrice Castiglione et al. c Le Groupe Platinum Construction 2001 Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ Inc.*³⁹, notre collègue M^e France Desjardins écrit :

Point 12 : Fissures au parement de maçonnerie [...]

[56] En ce qui concerne les fissures au parement de maçonnerie, force est de constater que celles qui sont situées au-dessus de la porte de garage sont, sans dépasser les 3 millimètres, assez larges et sont visibles de la rue. En cela, elles ne répondent pas aux critères de qualité du *Guide de performance de l'APCHQ* qui prévoit qu'« aucune fissure ne doit être visible à plus de 20 pi (6m) »⁴⁰ Il est clair qu'il y a ici malfaçon.

[123] Le seuil de tolérance pour le soulèvement des fermes de toit (p. 76) est intéressant, non pas pour dire qu'il y a ce phénomène ici, mais si le soulèvement ne devrait pas occasionner un vide de plus de 1/8 po, le Tribunal soussigné ne peut que conclure que l'affaissement du mur laissant un vide de plus du 1/8 po n'était pas plus tolérable pour qui voudrait se référer seulement au *Guide de performance* pour rendre une décision :

Le soulèvement des fermes de toit ne devrait pas occasionner un vide au mur/plafond ou mur/plancher de plus de 1/8 po (3 mm). Les fermes de toit doivent être installées de façon à ne pas affecter les revêtements et finis intérieurs. L'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires pour que le mouvement des fermes de toit n'affecte pas les finis intérieurs.

Les études du Conseil Canadien du Bois

[124] Le témoin expert Gagné affirme que des études du Conseil Canadien du Bois parlent d'assèchement du bois, phénomène connu.

[125] Il ne produit aucune des études auxquelles il fait référence et ne témoigne pas à l'effet que ces cartables et ces tableaux ont établi des seuils de tolérance inclus

³⁹ CCAC S12-030802-NP, 15 mars 2012, M^e France Desjardins, arbitre.

⁴⁰ Notre ajout : p. 279 :

« Une certaine fissuration résultant d'un rétrécissement normal est acceptable, mais :

- la largeur de la fissure ne doit pas dépasser un rapport de 1/8 po (3 mm) sur 33 pi (10 m) de longueur de mur;
- aucune fissure ne doit être visible à plus de 20 pi (6 m) ni avoir une largeur supérieure à 1/8 po (3 mm). »



dans le Guide de performance de l'APCHQ ou dans le Code National du Bâtiment.

[126] Le soussigné a consulté le site web du Conseil Canadien du Bois pendant son délibéré à la recherche des affirmations du témoin expert, il a vu le tableau de *Shrinkage Coefficients for Canadian Softwoods*⁴¹; cependant, **il est écrit que l'Entrepreneur doit prévoir le rétrécissement anticipé**⁴² et non qu'un espacement de 1/4 de pouce dans un logement (ou plus généralement, la somme de plusieurs petits rétrécissement) est acceptable pour un acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf qui a contracté avec, et payé, un Entrepreneur selon le Code Civil et le *Règlement*

Lors de la construction avec des Poteaux et Poutres ou des Grosses Pièces et des Limons, il faut **prévoir pour le rétrécissement anticipé** selon la teneur en humidité au moment de l'assemblage [...]

[127] L'Entrepreneur est bien au courant que le bois réagit aux variations de température et d'humidité et que le bois se dessèche à partir de 19% n'est pas un cas de force majeure.

Conclusion

[128] Le *Règlement* couvre la malfaçon existante et non apparente qui survient dans l'année, et le soussigné ne peut que conclure qu'à la présence de la malfaçon et donc, à la responsabilité de l'Entrepreneur et de sa caution l'Administrateur, dans le présent dossier.

[129] L'espacement présent aux unités 6, 7 et 8, constaté par le soussigné lors de sa visite des lieux, a une apparence excessive, il excède ce qui est attendu d'une finition satisfaisante dans l'année de la réception, il est inacceptable, contraire à la règle de l'art et est un désordre qui va à l'encontre de l'obligation de garantie contre de tels espacements qui se manifestèrent dans l'année suivant la réception.

[130] Le Tribunal rejette la demande de l'Entrepreneur,

[130.1] considérant que le résultat du déplacement du plancher dans l'année/ des différentes lisses inférieures ont entraîné un espacement entre les murs et le plafond, le caisson et le plafond, aux unités 6, 7, 8, qui n'est pas acceptable et contrevient à la règle de l'art,

[130.2] considérant la garantie pour les malfaçons qui se manifestent dans l'année,

[130.3] considérant l'exclusion à l'article 29 *in fine*, de l'exclusion à l'article 29 2^e du *Règlement*,

[130.4] considérant que l'Administrateur a décidé que ce déplacement a causé un espacement aux unités 6, 7 et 8 dans l'année de la réception des

⁴¹ <http://cwc.ca/fr/produits-du-bois/bois/classification-visuelle/teneur-en-humidite/>

⁴² **Teneur en Humidité [...]**



travaux qui constitue une malfaçon au sens du *Règlement* et du Code Civil;

[130.5] considérant que, suite à la décision de l'Administrateur qui avait statué en ce sens, l'Entrepreneur n'a pas rempli son fardeau de preuve qu'il ne s'agissait pas d'une malfaçon au sens du *Règlement* et du Code Civil, et

[130.6] considérant tous les arrêts, jugements, décisions et motifs cités ci-haut.

Conclusions supplémentaires

[131] Le soussigné a demandé aux parties présentes à l'audience si elles lui demandaient de rendre des ordonnances supplémentaires au simple maintien ou rejet de la décision de l'Administrateur pour le cas où la décision allait dans un sens ou dans l'autre pour éviter des frais supplémentaires, et a eu un silence complet comme réponse (à part la réclamation pour frais d'expertises).

[132] Le témoin expert Gagné et l'Inspecteur-Conciliateur Bérubé ont déclaré être d'accord avec le fait :

[132.1] que le bâtiment n'a pas de problème de soulèvement des fermes de toit et le Tribunal d'arbitrage n'a pas reçu de preuve admissible ou d'éléments en droit au contraire;

[132.2] qu'il n'y a pas, à l'heure actuelle, de signe depuis 2016 d'un déplacement ou affaissement de ou dans l'immeuble, qui semble s'être stabilisé et le Tribunal d'arbitrage n'a pas reçu de preuve admissible ou d'éléments en droit au contraire.

[133] De *bona esse*, sur la base de l'article 116 du *Règlement*, le cas échéant, le Tribunal d'arbitrage conserve sa compétence juridictionnelle sur toute demande d'arbitrage, le cas échéant, de tout différend avec toute décision de l'Administrateur concernant les travaux correctifs ordonnés dans la présente décision.

FRAIS

Frais de l'arbitrage

[134] L'article 123 du *Règlement* se lit ainsi :

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

[135] Le soussigné conclut que si le Législateur a pris la peine d'inscrire les mots « partagés à parts égales » dans cet article, c'était que là était son intention⁴³.

⁴³ Voir 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* (CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre) paragraphes [469] et s.



[136] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec⁴⁴ à compter de la date de la facture émise par le CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

[137] Le tout, sous réserves de ce qui suit quant aux frais d'expertises.

Réclamation de l'Entrepreneur pour ses frais d'expertises

[138] L'Entrepreneur réclame ses frais d'expertises sur la base de l'article 124 du *Règlement*.

[139] Le *Règlement* stipule :

124. 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. [...]

[140] L'Entrepreneur, le demandeur dans le présent dossier, n'ayant pas eu « gain de cause total ou partiel », le Tribunal se doit de rejeter cette réclamation.

[141] En conclusion, le Tribunal d'arbitrage remercie les parties et le procureur pour leur collaboration et professionnalisme dans le présent dossier.

CONCLUSION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande de l'Entrepreneur;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 28 août 2017;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis en ce qui a trait au point 1 - *Fissures aux murs et plafonds des unités situées au troisième étage* de cette décision du 28 août 2017 dans les quarante-cinq jours suivant la date de la présente décision arbitrale avec la règle de l'art, le délai étant un délai de rigueur, et à défaut par l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis dans le délai prescrit, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, dans un délai de quarante-cinq (45) jours, de prendre en charge de régler ce point et faire effectuer les travaux correctifs selon la règle de l'art aux frais et dépens de l'Entrepreneur.

⁴⁴ *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Masson* 2016 QCCS 5593 paragraphes [54] et s. (Hon. Juge Marie-Anne Paquette).



ORDONNE que les coûts du présent arbitrage soient partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, 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 pour les frais d'expertises.

REJETTE la demande de remboursement de l'Entrepreneur pour ses frais d'expertises.

CONSERVE sa compétence juridictionnelle sur toute demande d'arbitrage produite selon les dispositions du *Règlement*, le cas échéant, de tout différend avec toute décision de l'Administrateur concernant les travaux correctifs ordonnés dans la présente décision.

Montréal, le 30 avril 2018



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Jurisprudence et doctrine citées

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

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

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

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

Beaulne c. Valeurs mobilières Desjardins inc., 2013 QCCA 1082.

R. c. O'Brien [1978] 1 R.C.S. 591.

Léo Ducharme, *L'administration de la preuve*, Montréal, Wilson & Lafleur, 4^e édition, 2010.

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

Giss Construction Inc. et Michael Hollands et La Garantie Construction Résidentielle CCAC S16-060801-NP, 10 février 2017, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Guillaume Blais c. Construction Michel Turmel Lévis et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S11-041802-NP, 11 septembre 2012, M^e Reynald Poulain, arbitre.



Construction Jolivar c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Marie-Pier Dion et Charles Janecek, CCAC S10-070401-NP, 22 mars 2011, M^e Albert Zoltowski, arbitre .

Nasco inc. c. Godbout (Village de) 2015 QCCA 965.

Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc. 2012 QCCA 1736.

Coffrage Magma inc. c. Groupe Dubé & Associés Inc. 2016 QCCS 3382 (Hon. Juge Chantal Lamarche, J.C.S.).

Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers, Benoît Moore, *La responsabilité civile*, Tome 2, 8^e éd., Éditions Yvon Blais, 2014.

Therrien c. Goyette, Duchesne & Lemieux Inc., 2004 CanLII 47001 (QC CQ).

Dufresne c. H.P. Ricard inc., 2014 QCCQ 7389.

MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc. 2010 QCCS 3451 (Hon. Juge Manon Savard, appel rejeté vu le défaut de se constituer un nouveau procureur 2013 QCCA 828).

Vincent Karim *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2^e édition, 2011.

Nancy Audette et Daniel Savignac et Construction Louis-Seize et Associés et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., CCAC S12-103002-NP, 5 avril 2013, M^e France Desjardins, arbitre.

Duval c. Les Constructions Vaubec et La Garantie Habitation du Québec CCAC S15-033001-NP, 21 juillet 2017 M^e Jean-Philippe Ewart, arbitre.

Rousseau et Développement Immobilier Titan et La Garantie Qualité Habitation GAMM 2013-16-007, 10 mai 2015, M^e Karine Poulain, arbitre.

Les Habitations Signature Inc. et Folco et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, GAMM 2007-09-007, 10 janvier 2008, M^e Jeffrey Edwards, arbitre ET GAMM 2008-09-007, 10 juin 2009, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

Linda Bertonne c. 9116-7056 Québec Inc. (Construction Sebalan) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, SORECONI, 13 février 2009, Guy Pelletier, arbitre.

Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abrisat CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

Stéphane Pouliot c. Les entreprises Lachance et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, SORECONI 05050900, 128 juin 2005, Jean Dionne, arbitre;

Antonio Andrade c. Construction Nava et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, GAMM 25 Octobre 2006, M^e Jean Morissette, arbitre.



Syndicat de la copropriété du 73 rue du Liseron à Sainte-Julie et Habitation Stéphan Lavoie et La Garantie Habitation du Québec, GAMM 2007-09-002, 28 septembre 2007, Claude Dupuis, ing., arbitre.

Gaetan Baudry et Construction JPS Charbonneau et La Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S10-050701-NP, 13 décembre 2010, M^e France Desjardins, arbitre.

Benoît Dumont et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Bâtitech Ltée, SORECONI 080423001, 30 mars 2009, M^e Bernard Lefebvre, arbitre.

Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ 2009 QCCS 1941 (Hon. Juge Marc Lesage)

Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle 2008 QCCS 3274 (Hon. Juge Hélène Langlois).

Beatrice Castiglione et al. c Le Groupe Platinum Construction 2001 Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ Inc. CCAC S12-030802-NP, 15 mars 2012, M^e France Desjardins, arbitre.

Roberge c. Bolduc 1991 1 RCS 374.

Jean-Paul Landry "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980) 40 *R. du B.* 652.

Shawinigan Engineering Co. c. Naud 1929 R.C.S. 341.

Premier Tech Itée c. Dollo 2015 QCCA 1159.

Fournier c. Lamonde 2004 RDI 267.

Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2003, p.306; *Preuve et procédure, Collection de droit 2002-2003*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002.

Roberge c. Bolduc [1991] 1 R.C.S. 374.

Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada Itée, [1985] J.Q. no 96.

B.D. c. F.P. [1995] A.Q. no 785.

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Garantie Habitation du Québec Inc. c. Masson 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette).

