

TRIBUNAL D'ARBITRAGE
Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CCAC: S17-102201-NP
GCR – 1038-49

ENTRE :

HÉLÈNE SOMMEREYNS,

« Bénéficiaire »

c.

**7802471 CANADA INC.
(CONSTRUCTION DES GRANDS
JARDINS)**

« Entrepreneur »

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

« Administrateur »

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(RLRQ, Chapitre B-1.1, r.8)**

DÉCISION ARBITRALE RECTIFIÉE RENDUE LE 30 OCTOBRE 2018

YVES FOURNIER ARBITRE

DÉCISION

MANDAT

[1] Le Tribunal fut saisi du présent dossier suite à une demande d'arbitrage formulée par la bénéficiaire le 22 octobre 2017. Le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) nommait le soussigné à titre d'arbitre le 7 novembre 2017 afin de disposer de sept (7) points en litige découlant de deux décisions rendues par le conciliateur Jocelyn Dubuc en date du 29 septembre 2017 et du 17 octobre 2017.

[2] Aucune objection préalable ne fut formulée par l'une ou l'autre des parties.

[3] Il faut préciser que l'entrepreneur a fait session de ses biens le 8 mai 2018.

HISTORIQUE DES PRINCIPAUX FAITS ET PROCÉDURES

[4] Le 1^{er} mai 2015, la compagnie 7802471 Canada Inc. connue sous la raison sociale de Construction Des Grands Jardins, ci-après appelée « l'entrepreneur » signait avec la bénéficiaire, Hélène Sommereyns, un contrat de garantie pour un bâtiment non détenu en copropriété divise. Le même jour était signé un contrat d'entreprise à prix coûtant majoré. La description des travaux incluait « *la construction complète de la maison selon les plans et devis détaillés fournis par l'architecte.* »

[5] L'immeuble de style contemporain sert principalement à l'hébergement touristique et est situé au 145, Marie-Rose à la Malbaie.

[6] La réception du bâtiment prit place le 31 décembre 2015 et la réception de la réclamation de la bénéficiaire par GRC est en date du 27 juin 2017. La dénonciation s'est inscrite à la suite d'une inspection par l'ingénieur Jean-Pierre Pelletier réalisée le 2 mai 2017 et présentée sous forme de rapport le 19 mai 2017.

[7] Utilisant ce rapport d'inspection, trente (30) points furent soumis au conciliateur Jocelyn Dubuc. Dans une première décision datée du 29 septembre 2017, ce dernier traitait de vingt-neuf (29) points et le 17 octobre 2017 un dernier point oublié par le conciliateur était analysé à l'intérieur d'une décision complémentaire.

POINTS EN LITIGE

[8] Dans sa demande d'arbitrage du 23 octobre 2017, madame Hélène Sommereyns identifiait ainsi les points en litige:

1. Décision du 29 septembre 2017 :

- #20 Aboutement des planches en cèdre rouge.
- #21 Protection des poutres et des poteaux sous la terrasse.
- #22 Dégagement des revêtements extérieurs.
- #23 Mains courantes extérieures.
- #24 Dégagement de la fondation.
- #25 Toit plat / Accumulation d'eau.

2. Décision du 17 octobre 2017

- #30 Douche du rez-de-chaussée / pente de drainage du plancher

[9] Il est approprié de souligner que les décisions font toujours référence au rapport de l'ingénieur Jean-Pierre Pelletier. Le Tribunal entend reprendre dans un premier temps chacun des points en litige en rapportant le raisonnement du conciliateur justifiant son rejet de ceux-ci.

1. Aboutement des planches en cèdre rouge (#20)

[10] Monsieur Pelletier soulignait dans son rapport que l'aboutement des planches en cèdre rouge ne présente pas un angle de 45 degrés comme le stipule le manufacturier au chapitre de ses recommandations. Il émit des craintes quant à la durabilité du revêtement extérieur bien que celui-ci ne présente actuellement aucun dommage.

[11] Le conciliateur Jocelyn Dubuc conclut par cette analyse :

De l'avis de l'administrateur, l'angle de coupe pour l'aboutement des planches horizontales a peu d'importance ne serait-ce que pour l'aspect esthétique, ce qui n'est pas remis en cause dans le cas qui nous concerne. Que l'angle de coupe soit de 45 degrés ou de 10 degrés ne change rien pour ce qui est de l'écoulement naturel de l'eau de pluie et n'aura aucune incidence sur la durée de vie des planches de revêtement extérieur.

2. Protection des poutres et des poteaux sous la terrasse (#21)

[12] L'ingénieur Pelletier note dans son document que ces matériaux ne sont pas protégés contre les intempéries sous la terrasse extérieure.

[13] L'inspecteur Dubuc ne retient pas cette assertion expliquant qu'ils sont en bois traités et qu'ils ne sont pas davantage exposés aux intempéries que pour un patio conventionnel.

[14] Pour ces deux points (20-21) l'administrateur ne considère pas que les situations décrites puissent être qualifiées de malfaçons au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ⁽¹⁾.

[15] Au surplus, ces points furent découverts le 2 mai 2017 alors que la réception du bâtiment se fit le 31 décembre 2015. N'ayant pas été découverts dans l'année de la réception du bâtiment, leur découverte est tardive.

3. Dégagement des revêtements extérieurs (#22)

[16] Monsieur Pelletier signale que l'espace de dégagement entre le revêtement extérieur au bas des murs et le niveau du sol fini est insuffisant. Le conciliateur le reconnaît : l'espace de dégagement est d'environ 50 mm, ce qui est inférieur aux exigences de l'article 9.27.2.4 du *Code de construction du Québec*.

[17] Monsieur Dubuc reconnaît que cela constitue une malfaçon non apparente.

4. Mains courantes extérieures (#23)

[18] Le conciliateur reconnaît que l'absence de mains courantes pour les escaliers extérieurs se veut contraire à l'article 9.8.7.1 du *Code de la construction du Québec* et que cette situation entre dans la catégorie de malfaçon non apparente.

(1) Chapitre B-1.1. a 185 et 192

6- Dégagement de la fondation (#24)

[19] Le dégagement entre le dessus de la fondation et le niveau du sol fini est insuffisant et cette situation est reconnue par l'administrateur. Il la définit comme une malfaçon non apparente.

5. Toit plat / accumulation d'eau (#25)

[20] L'ingénieur Pelletier note que l'eau demeure stagnante à un endroit sur le toit, à proximité du drain de toit. Le conciliateur acquiesce à ce constat et qualifie ce point de malfaçon non apparente.

Décision de l'administrateur pour les points 22 à 25

[21] L'administrateur rappelle que les malfaçons furent découvertes le 2 mai 2017. Or considérant que la bénéficiaire a reçu le bâtiment le 31 décembre 2015 force est de constater que les malfaçons énumérées aux points 22 à 25 n'ont pas été découvertes dans l'année suivant la réception.

6. Pente de drainage de la douche (#30)

[22] À la page 9 de son rapport, l'ingénieur Pelletier mentionne que le plancher de béton de la douche du rez-de-chaussée comporte une légère dénivellation occasionnant un défaut découlement d'eau dans la douche.

[23] Le conciliateur reconnaît que le point 30 rencontre les critères de malfaçons. Toutefois, celle-ci fut découverte le 2 mai 2017 soit au-delà d'une année de la date de la réception du bâtiment. Cette découverte tardive amène le rejet de cette réclamation.

PREUVE DE LA BÉNÉFICIAIRE

HÈLENE SOMMEREYNS

[24] Madame Sommereyns occupait en 2013 la maison voisine à la sienne (actuellement) et ce fut un coup de cœur. Après avoir pris des informations elle acquiert le terrain voisin et prend contact avec un architecte qui lui réfère « *Construction des grands jardins* » compagnie enregistrée sous 7802471 Canada Inc. L'homme derrière cette compagnie est Marc Turgeon.

[25] Le budget pour la construction était initialement de 650,000.00\$ dollars plus le prix du terrain à 60,000.00\$ dollars. En bout de piste, il lui en aura coûté 1,200.000.00\$ dollars avec le terrain, soit presque le double.

[26] Monsieur Turgeon lui fait part lors de la rencontre au bureau de l'architecte à Québec qu'il construirait la maison *comme si c'était la sienne*. Le contrat fut signé le 1^{er} mai 2015. Le début des travaux prit place le 20 mai 2015 et les travaux furent terminés le 31 décembre de la même année.

[27] L'architecte fut rémunéré également par la bénéficiaire pour effectuer sept (7) visites de chantier tout en faisant à chaque occasion rapport de ses constats.

[28] Avant la fin des travaux elle avait noté plusieurs lacunes dans l'exécution des travaux. Monsieur Marc Turgeon en fut avisé tantôt par écrit tantôt verbalement.

[29] Ce dernier lui donne rendez-vous la veille du jour de l'an, soit le 31 décembre 2015, à 11 :00 heures, chez elle. Il lui mentionne qu'il veut lui faire signer un document pour fermer son année financière et pour recevoir le dernier paiement.

[30] Lors de cette rencontre qu'elle décrit comme étant « relaxe », Turgeon lui fait part notamment qu'il revenait de vacances avec sa famille. Il en relate certains épisodes.

[31] Le document à signer était pour la déclaration de l'inspection préreception (A-3). L'entrepreneur parcourut rapidement ce document. Il l'a lui-même rempli. Aucun déplacement ne se fit. Durant cette séquence, ils se sont assis à une table. Elle précise qu'ils ne sont pas sortis à l'extérieur, ni se sont rendus au sous-sol.

[32] Elle lui fit remarquer la craque déjà existante dans le béton, ce qui ne sera pas noté au document. Il lui répondit que « *ce n'est pas grave, ça fait partie du look. C'est un plancher en béton il faut s'attendre à ce que ça craque* ».

[33] Madame Sommereyns lui fit confiance notamment par ce genre de propos :

« *Hélène, je veux que tu sois contente, on va tout régler ça au printemps* ».

[34] L'entrepreneur voulait terminer son année financière et il voulait se faire payer la balance due. De fait, il lui transmet sa facture en début de janvier 2016.

[35] En janvier 2016, la bénéficiaire, en présence de Turgeon, constata plusieurs problèmes que ce dernier reporta au printemps. Toutefois, il se présenta le 16 janvier pour la problématique des douches. Il ajouta un composé qui colle au béton pour tenter de régler le problème d'écoulement.

[36] Arrivé au printemps, il reporta à nouveau à l'automne et encore d'avantage. Devant ces reports elle contacte l'ingénieur Jean-Pierre Pelletier en mars 2017 afin de connaître les défaillances sur la maison.

[37] En contre-interrogatoire, on lui présente le rapport d'inspection préreception (A-3) et elle confirme que les initiales apposées au bas des pages ne sont pas les siennes. Ceci est vérifiable si on fait appel aux pièces A-1 et A-2.

[38] Questionnée par le Tribunal, elle précise que les points furent abordés très sommairement et d'ajouter : « *on n'a pas passés point par point comme ça* ».

[39] Malgré le fait qu'elle venait sur le chantier une fois par semaine, elle rappelle qu'elle est profane dans le domaine de la construction et qu'elle s'en remettait à l'architecte lequel venait faire ses inspections sur la base convenue. En aucun temps il a noté les points soulevés par monsieur Pelletier mentionnant que la construction était conforme au plan. Sur l'un des derniers courriels, l'architecte signataire écrit entre autres: « *Dans l'ensemble c'est vraiment impeccable* ». Ces mémos de suivis étaient également transmis à l'entrepreneur.

[40] Finalement, la bénéficiaire souligne que la balance versée à l'entrepreneur à la fin des travaux était de 169,960.00\$ dollars.

JEAN-PIERRE PELLETIER INGÉNIEUR

[41] Après un *voir-dire*, le Tribunal a qualifié monsieur Jean-Pierre Pelletier d'expert.

1. Aboutements des planches (#20)

[42] Relativement aux aboutements des planches en cèdre blanc e/out rouge, il rappelle les consignes du fabricant Maxi Forêt lequel recommande une coupe à angle de 45 degrés.

[43] Il est d'avis que les coupes présentent des angles de moins de 22 degrés. Il avance que Maxi Forêt n'a jamais daigné répondre à la correspondance de la bénéficiaire pour confirmer ou non s'il garantissait le produit avec des coupes sous les 45 degrés. Il précise qu'il n'y a pas de scellement entre les lattes. Pour l'ingénieur il faut retirer les planches et reprendre le travail. Il conclut que l'aboutement des planches peut engendrer notamment des infiltrations et engendrer une détérioration du revêtement.

2. Protection des poutres (#21)

[44] Quant à la protection des poutres et des poteaux sous la terrasse il qualifie ses recommandations de *bonne pratique*. Les poutres et les poteaux du balcon-terrasse étant exposés aux infiltrations amènent une détérioration hâtive de la structure. Il faudrait ajouter une bande de protection hydrofuge (papier goudronné, membrane) sur les solives et poutres exposées aux infiltrations et aux excès d'humidité. Il ajoute qu'il faut faire en sorte que l'eau s'écoule naturellement et qu'il faut installer des "*systèmes de solinage*" et de déflections adéquates.

3. Dégagement des revêtements extérieurs de la fondation (#22 et 24)

[45] Les points 22 et 24 ont été abordés conjointement, compte tenu de leur similitude. L'expert a dénoncé le dégagement insuffisant des revêtements extérieurs. Pour monsieur Pelletier, le *Code* est précis et sans équivoque. Son article 9.27.2.4 exige un dégagement d'au moins 200 mm entre le niveau du sol fini et le bas du mur. Le dégagement en l'espèce est d'environ 50 mm.

[46] L'ingénieur soutient qu'il s'agit d'un vice caché puisque l'on fait face à un "*défait de construction grave, non apparent qui est antérieur à la réception*". La situation ne rencontre pas la définition de malfaçon car pour se qualifier ainsi les défauts d'exécution doivent être mineurs et il ajoute :

“Le mur est bien appuyé mais c’est mal conçu. Donc je pourrais dire que ça peut entrer dans des vices de conception, de construction.

4- Mains courantes extérieures (#23)

[47] Le point 23 traitant des mains courantes extérieures manquantes aux escaliers extérieurs est qualifié par l’ingénieur de vice caché pouvant entraîner des inconvénients sérieux.

5-Toit plat / accumulation d’eau (#25)

[48] L’accumulation d’eau sur le toit tombe pour l’ingénieur dans la catégorie de vice caché. Lorsqu’il a procédé à son inspection il y avait 0,5 pouce d’eau.

[49] Monsieur Pelletier justifie sa position en faisant référence au « Guide de performance de l’APCHQ » ⁽²⁾, à l’effet que l’eau qui stagne entrainera tôt ou tard une usure prématurée de la membrane. Il cite par la suite la définition donnée à *tolérance* dans le guide de l’APCHQ:

Un toit plat doit comporter un système de drainage adéquat, l’eau devrait se drainer d’un toit plat à l’exception de petites flaques qui disparaissent normalement dans les quarante-huit heures.

(Je souligne)

[50] Pour le témoin c’est le niveau de tolérance et à la hauteur de 0.5 pouce l’eau ne peut pas disparaître en quarante-huit heures.

6 -Pente de drainage du plancher de douche (#30)

[51] Le dernier point discute de la pente de drainage du plancher de la douche au plancher. Ce point comme tous les autres furent découverts le 2 mai 2017 lors de l’expertise de monsieur Pelletier. Celui-ci note que ce segment de plancher a été refait par l’entrepreneur mais qui montre encore une dénivellation de plancher laquelle occasionne un défaut d’écoulement d’eau dans la douche. Le correctif qui fut apporté par l’entrepreneur n’est pas acceptable.

(2) Septembre 2006, APCHQ

[52] Il rappelle que lors de sa visite, il avait mis de l'eau laquelle s'écoula lentement sur ce plancher tout en laissant une flaque d'eau.

[53] Finalement, monsieur Pelletier présenta trois factures d'honoraires (D-4) adressées à sa cliente pour lesquelles cette dernière demande le remboursement.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

JEAN-CLAUDE FILLION ARCHITECTE

[54] Monsieur Jean-Claude Fillion est un architecte gradué de l'université McGill en 1987. Il est de plus conseiller technique et conciliateur. Il a travaillé de 2013 à 2015 comme architecte expert en inspection de chantier pour la firme d'architectes Barin SENCRL.

[55] Il fut architecte consultant pendant plusieurs années pour différentes firmes d'architectes. Il fut qualifié expert à plusieurs reprises par les tribunaux civils et administratifs. Au terme d'un *voir-dire* le Tribunal le qualifia de témoin expert. Il prend la place du conciliateur Jocelyn Dubuc, celui-ci n'étant plus à l'emploi de l'administrateur.

[56] Monsieur Fillion a repris l'examen des points en litige en suivant l'ordre établi par le conciliateur dans sa décision.

1. Aboutement des planches en cèdre rouge

[57] Par suite d'un examen sommaire effectué au matin de l'audience, il affirme que techniquement l'exécution est acceptable. Les planches sont coupées à angle ce qui rencontre les normes en construction.

[58] Sur la problématique d'extension ou de dilatation il soutient qu'après plus de deux ans les problématiques potentielles se seraient déjà manifestées, ce qui n'est pas le cas.

[59] Il souligne que certains manufacturiers parlent d'un angle de 45 degrés et d'autres de 22.5 degrés. En l'espèce, on ne peut voir qu'une partie de l'épaisseur de la planche. Si les planches étaient retirées on pourrait probablement constater un angle de 22 degrés.

[60] Il considère "*en tant qu'expert en construction*" que la situation constatée sur les lieux est acceptable et il ne voit pas de problématique à moyen ou à long terme. Qui plus est, aucune ouverture inhabituelle n'a été constatée.

[61] Pour l'expert, l'angle permet la dilatation des joints et permet de retarder l'eau par voie de capillarité. Aussi, plus l'angle est diminué plus les chances de détériorations sont amoindries. Quant à lui, l'exécution est faite selon les règles de l'art.

[62] Il souscrit à la conclusion du conciliateur Jocelyn Dubuc. La situation dénoncée par la bénéficiaire, si elle était reçue par l'arbitre, devait être considérée comme une malfaçon.

2. Protection des poutres et des poteaux sous la terrasse (# 21)

[63] L'assemblage est adéquat et la structure est saine pour monsieur Fillion. Ici on est en présence de bois sur bois. Il n'y a pas nécessité de les séparer par une membrane entre chaque solive. Il poursuit: « *une terrasse n'est pas une pièce habitable* ». Pour ce qu'il a vu le travail a été fait dans les normes.

3. Dégagement des revêtements extérieurs, dégagement de la fondation (#22,24)

[64] Le dégagement sur trois façades montre une mesure de 2" à 3" pouces. L'expert a testé la base pour constater qu'il y a un grillage pour contrer l'intrusion d'insectes. Il présume que la ventilation est adéquate.

[65] Il reconnaît que ça ne rencontre pas les exigences du *Code*, toutefois une partie est protégée par un très long porte à faux.

[66] Considérant qu'il y a un pourtour de gravier décoratif, la pluie est drainée facilement. Il n'y a aucun indice de détérioration. Il s'agirait ici d'une malfaçon.

4. Mains courantes extérieures (#23)

[67] L'expert qualifie la situation de malfaçon.

5. Toit plat / accumulation d'eau (#25)

[68] Lors de son inspection, monsieur Fillion n'a pas constaté de présence d'eau résiduelle malgré le fait que la bénéficiaire ait mentionné qu'il avait plu dans les derniers jours. Il a noté les contre-pentes. Il avance qu'on doit accorder 72 heures pour que l'eau puisse s'évaporer, c'est du moins ce que l'association des couvreurs du Québec indique. La membrane grise pâle favorise une durée plus longue quant au danger de fissuration car elle capte moins les rayons du soleil.

[69] Les photos prises par l'expert de la bénéficiaire montrent un cerne allant de 1 à 1.5 pieds de diamètre, ce qui semble pour monsieur Fillion une surface pouvant se résorber en deçà de 72 heures. Cette quantité d'eau résiduelle est acceptable.

6. Douche au rez-de-chaussée (#30)

[70] L'expert Fillion aurait davantage posé des tuiles dans la douche au lieu du produit retenu par l'entrepreneur. La rétention est minimale. Avec l'évaporation l'eau disparaît assez rapidement pour le peu que l'on peut retrouver.

[71] Cette situation ne constitue pas une malfaçon. Même si elle en constituait une, elle ne pourrait être retenue compte tenu des délais.

[72] Bref, pour tous les points dénoncés le témoin Fillion tout comme le conciliateur déclinent la demande de la bénéficiaire sur la base du délai qui va au-delà d'une année de la réception en cas de malfaçon. (Article 10, alinéa 3 du *Règlement*)

CONTRE INTERROGATOIRE

[73] L'évaluation des angles que monsieur Fillion a livrée s'est faite par le prolongement de ce qui était visible tout en présumant évidemment que ce prolongement allait dans la même direction.

[74] Quant aux coupes à 45 degrés exigées par Maxi-Forêt (manufacturier de revêtement de bois), le témoin soumet que 22 degrés rencontre les règles générales.

[75] Relativement aux points 22 et 24, l'expert présume que l'entre-mur est bien ventilé n'ayant vu aucune infiltration.

CONTRE PREUVE

[76] L'ingénieur Pelletier considère que pour l'aboutement des planches il s'agit d'une malfaçon.

[77] Quant à la protection des poutres il ne s'agit pas de coupures de capillarité. On parle d'infiltration directe en l'espèce. L'ingénieur précise qu'il n'a pas parlé de papier feutre mais de papier goudronné qui en principe n'absorbe pas l'eau.

[78] Le peu de dégagement des revêtements extérieurs ne pourra se corriger par le gravier. On ne connaît pas l'épaisseur de ce gravier et les herbes peuvent pousser à travers celui-ci.

ARGUMENTATION

BÉNÉFICIAIRE

[79] Le procureur de la bénéficiaire, Me Jean-François Labadie, attaque la décision de l'administrateur sous quatre angles.

[80] Dans un premier temps, l'entrepreneur n'a pas respecté l'article 17 ainsi que le paragraphe 13 de l'Annexe II du *Règlement* entraînant de ce fait l'application de l'article 19.1 al. 1 lequel empêche d'opposer un délai de mise en œuvre de la garantie comme motif de refus de couverture. L'administrateur devrait, dès lors, corriger les malfaçons non apparentes reconnues pour les points 22 à 25 et 30.

[81] Aussi, les représentations faites par l'entrepreneur à la bénéficiaire ont fait obstacle au délai de mise en œuvre de la garantie pour madame Sommereyns. L'administrateur devrait conséquemment corriger les malfaçons non apparentes reconnues aux points 22 à 25 et 30.

[82] Me Jean-François Labadie propose que les situations dénoncées aux points 22 à 25 et 30 constituent des vices cachés ou des vices de conception ou de construction ou de réalisation prévues aux articles 10(4) et 10(5) du *Règlement*. Cette preuve faite, les délais passeraient de 3 à 5 ans et la dénonciation de la bénéficiaire devrait alors être reçue.

[83] Finalement, il soutient que les situations décrites aux points 20 et 21 de la décision constituent des malfaçons non apparentes. L'application des articles 19.1 al. 1 ou 19.1 al. 2 du *Règlement* combinée à la reconnaissance d'une malfaçon doit conduire le Tribunal à ordonner à l'administrateur de prendre charge des corrections à apporter.

[84] Le procureur de la bénéficiaire soutient que la déclaration de l'inspection pré-réception signée le 31 décembre 2015 correspond à une démarche bâclée par l'entrepreneur. L'exercice a pris place par une simple lecture de l'entrepreneur sans aucun déplacement ni à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. Faut-il ajouter que la bénéficiaire avait indiqué certains points à corriger, lesquels n'ont pas été notés par l'entrepreneur. Finalement, celle-ci n'a jamais reconnu les initiales apportées au document.

[85] Le contexte se veut particulier, soutient-il, i.e. un 31 décembre et où l'entrepreneur raconte son dernier voyage en compagnie de sa famille.

[86] Le procureur plaide qu'en agissant ainsi lors de la signature du document d'inspection pré-réception, l'entrepreneur ne s'est pas déchargé de son obligation d'effectuer une réelle visite ou inspection du bâtiment conjointement avec madame Sommereyns. Le consentement de cette dernière devenait vicié.

[87] Le législateur a prévu que lorsque l'entrepreneur manque à ses obligations, le non-respect d'un délai de recours ne peut être opposé au bénéficiaire.

[88] Dans un second argument il est proposé par le procureur de la bénéficiaire que les nombreuses promesses d'exécution non respectées, associées aux reports de réalisation ou d'accomplissement de correction quant à plusieurs points apportés par la bénéficiaire ont démontré un entrepreneur faisant fi des revendications de madame Sommereyns. L'ensemble des circonstances ainsi décrites permet à la bénéficiaire de faire reconnaître qu'elle fut amenée à

outrepasser les délais de recours par suite de ce type de représentations faites par l'entrepreneur. Dans ces circonstances l'article 19.1 alinéa 2 du *Règlement* doit s'appliquer permettant à la bénéficiaire d'opposer un délai de mise en œuvre de la garantie.

[89] Le troisième argument cible les points 22 à 25 et 30 des décisions du conciliateur qui devraient être qualifiés de vice caché ou vice de conception, de construction ou de réalisation, lesquels sont prévus aux articles 10(4) et 10(5) et ce et ce, sur la base des qualifications apportées par l'ingénieur Jean-Pierre Pelletier.

[90] Finalement, la situation des points 20 et 21 constituant des malfaçons non apparentes devrait recevoir l'application des articles 19.1 alinéa 1 ou 19.1 alinéa 2 du *Règlement* et devrait conduire l'administrateur à prendre charge de l'exécution des travaux permettant la correction des situations dénoncées.

[91] Le procureur de la bénéficiaire a déposé dix décisions ⁽³⁾ rendues par des arbitres dans le cadre de l'ancien *Règlement* ⁽⁴⁾.

(3) *Lévesque et Gagnon c. Sebecam Rénovations Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, CCAC S11-120602 NP, 22 mars 2012, Alcide Fournier arbitre;
Thibodeau et Gagnon c. Gemco Construction Inc. et Garantie Habitation du Québec, CCAC S17-070601 - NP, 24 novembre 2017, Yves Fournier arbitre;
Brouillette et Hébert c. Construction Jean F. Toulouse Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, SORECONI 071029001, 23 juin 2008, Alcide Fournier arbitre;
Cordeiro et Cabral c. Construction S. Cousineau Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 090474 GAMM, 29 juin 2006, Me Robert Masson arbitre;
Bergeron et Venne c. Entreprises M. Faust et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, GAMM 2012-15-05, 19 juin 2013, Jean Morissette arbitre;
Daigneault et Jones c. Constructions Yves Barrette Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, CCAC 508-260 101 - NP, 29 juin 2009, Me Albert Zoltouski, arbitre;
Gaudet et Harton c. Le Groupe JSMD Inc. et Garantie Abritat Inc., CCAC 514-010901-NP, 27 mai 2014, Me Roland-Yves Gagné arbitre;
Mukkar et Ahluwalia c. Construction Nordi Inc. et Garantie Habitation du Québec Inc., SORECONI 070202001, 30 avril 2008, Me Robert Masson arbitre;
Danielle St-Gelais c. 9180-5028 Québec Inc. et Garantie Abritat Inc., GAMM 2011-11-010, 26 juin 2013, Jean Morissette arbitre;
SDC du 8673, 8675 et 877 Centrale c. Constructions Melval Inc. et Garantie Habitation du Québec Inc., SORECONI 07103001, 30 juin 2008, Me Robert Masson arbitre.
(4) Décret 841-98 du 17 juin 1998

[92] La bénéficiaire requiert d'infirmier les conclusions des décisions de l'administrateur traitant des points 20 à 25 et 30 et par voie de conséquence qu'il soit ordonné à l'administrateur de procéder aux travaux de correction requis et de condamner celui-ci au remboursement des frais d'expertise.

ADMINISTRATEUR

[93] Le procureur de l'administrateur rappelle que la garantie accordée en vertu du *Règlement* a une portée limitée tant contractuelle qu'au niveau règlementaire. Il rappelle l'article 9.3.1 du contrat de garantie (A-1) lequel édicte:

9.3 Sous réserve des limites contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales à réparer les malfaçons existantes et non apparentes qui affectent le Bâtiment au moment de la réception du Bâtiment et découvertes dans la première année suivant la réception du bâtiment à la condition que telles malfaçons soient dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte.

[94] Il insiste sur le fait que la perte de la garantie offerte par un manufacturier n'est pas couverte par le *Règlement*.

[95] Pour l'aboutement des planchers de cèdre blanc ou rouge (point 20) qui n'offre pas un angle de 45 degrés cette situation ne saurait être considérée comme une malfaçon. Il en est tout autant pour la protection des poutres et poteaux sous la terrasse. Relativement au dégagement des revêtements extérieurs, tout en reconnaissant l'exigence prévue à l'article 9.27.2.4 du *Code de la Construction du Québec*, cette situation fut découverte au-delà de l'année de la réception du bâtiment.

[96] Le point #25 qui traite du toit plat fut qualifié de malfaçon par le conciliateur Jocelyn Dubuc contrairement à l'architecte Jean-Claude Fillion qui ne considère pas qu'il puisse s'agir d'une malfaçon. Me Éric Provençal retient que de toute façon le délai d'un an reconnu au paragraphe 3 de l'article 10 du *Règlement* n'a pas été respecté.

[97] Pour le point 30, analysant la perte de drainage du plancher de la douche, le procureur rappelle que la situation se veut une malfaçon pour le conciliateur alors que l'architecte Fillion prétend le contraire. Il conclut que peu importe qu'il y ait malfaçon ou pas, le délai de dénonciation n'a pas été respecté puisque la découverte prit place au-delà d'une année suivant la réception.

[98] En l'espèce, la bénéficiaire a signé le formulaire d'inspection pré-réception ce qui permet à l'arbitre de déterminer le moment de la réception du bâtiment, soit le 31 décembre 2015. Le paragraphe 3 de l'article 10 du *Règlement* est limpide selon Me Provencal. On parle d'une découverte dans l'année qui suit la réception et la malfaçon doit être dénoncée à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant sa découverte sinon il n'y a pas de couverture par la garantie.

[99] Le procureur de l'administrateur a soumis plusieurs décisions ⁽⁵⁾ au soutien de son argumentation appuyant son interprétation de l'article 10 du *Règlement*.

[100] Dans la décision *Christiane Le Bel* ⁽⁶⁾, l'arbitre Rosanna Eugeni conclut que la preuve révèle que les points dénoncés le furent dans la deuxième et troisième année de la garantie, soit après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes, ce qui ne permet pas d'octroyer la couverture de la garantie tout en déterminant qu'ils ne rencontrent pas les critères de vices-cachés.

[101] La Cour suprême dans la décision *Domptar* ⁽⁷⁾ a traité des vices cachés sous les angles cumulatifs du caractère caché du vice, de la garantie du vice, de l'existence du vice au moment de la vente et d'un vice inconnu par l'acheteur. Ces critères devront servir à l'analyse dans les situations où la bénéficiaire soutient par l'entremise de son expert qu'il s'agit d'un vice caché pour l'un ou l'autre des points en litige.

(5) *ABB Inc. c. Domptar Inc.* [2007] 3 RCS 461;
Christiane Le Bel et al. c. Le Bâtitteur 55 Inc. et la Garantie Abritat Inc., 15 janvier 2016, GAJD 2015921, Rosanna Eugeni, arbitre;
Natalia Gomes et al. c. Claude Dion Entreprise Inc. et La Garantie Habitation du Québec, 3 novembre 2017, CCAC S16-122001-NP, Me Luc Chamberland arbitre;
Carrier c. Construction Paul Dargis inc., 2010 CanLII 19923, 9 avril 2010, CCAC S09-061001-NP, Me Reynald Poulin arbitre;
Suzanne Perrier et al. c. Maisons Richcraft Ltée et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, 26 décembre 2006, GAMM 2006-13-002, Me Johanne Despatis arbitre;
Manon Gauthier et al. c. Corporation Immobilière Domicil inc. et la Garantie Qualité Habitation, 19 juillet 2018, SORECONI 180803001, Me Jacinthe Savoie arbitre;

(6) Opus cite

(7) Opus cite, pages 484-485

[102] Au surplus, Me Provençal soutient qu'on ne peut se servir de l'article 19.1 al. 1 du *Règlement* dans le cadre d'une malfaçon non apparente.

[103] Quant à l'argument proposé par la bénéficiaire relativement au fait que l'entrepreneur essayait de gagner du temps en reportant son exécution à plus tard, l'administrateur avance que les points qui furent reportés ne sont jamais ceux qui sont en litige en l'espèce. Tirer une règle générale à partir de cas précis ne peut être reçu parce que le comportement de l'entrepreneur doit être analysé en fonction d'une situation spécifique.

ANALYSE ET DÉCISION

[104] Puisque la bénéficiaire conteste le bien-fondé des décisions de l'administrateur le fardeau de preuve repose sur ses épaules. Quel niveau de preuve doit offrir la bénéficiaire? À l'article 2803 du *Code civil du Québec* le législateur indique :

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

[105] L'article 2804 C.c.Q. définit ainsi la preuve prépondérante, laquelle constitue le niveau de preuve en matière civile et réglementaire :

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.

[106] Qui plus est, conformément à l'article 2811 :

La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.

[107] Il suffit donc pour la bénéficiaire, en l'espèce, que sa preuve soit prépondérante. La Cour suprême, dans l'arrêt *Montréal Tramways Co. c. Léveillé* ⁽⁸⁾, nous enseigne :

(8) [1933] R.C.S. 456

This does not mean that he must demonstrate his case. The more probable conclusion is that for which he contends, and there is anything pointing to it, then there is evidence for a court to act upon.

[108] Plus tard, cette même Cour traitait ainsi de la norme applicable en matière civile (laquelle se veut similaire à celle en matière réglementaire). ⁽⁹⁾

En conséquence, je suis d'avis de confirmer que dans une instance civile, une seule norme de preuve s'applique, celle de la prépondérance des probabilités. Dans toute affaire civile, le juge du procès doit examiner la preuve pertinente attentivement pour déterminer si, selon toute vraisemblance, le fait allégué a eu lieu (...).

[109] Les tribunaux doivent souvent agir en pesant les probabilités. Rien ne peut être mathématiquement prouvé. ⁽¹⁰⁾ La décision doit être rendue judiciairement et par conséquent en conformité aux règles de preuve généralement admises. Le *Règlement* étant d'ordre public, l'arbitre ne peut décider par complaisance ou par le fait que la preuve présentée par l'une des parties se veut sympathique.

[110] Ainsi les règles concernant le fardeau de preuve permettront à l'arbitre d'apprécier dans un cadre précis la preuve présentée par les parties ⁽¹¹⁾.

[111] Il convient de souligner le droit applicable dans le cas où la bénéficiaire dénonce des malfaçons, des vices cachés ou des vices de construction ou de réalisation après la réception du bâtiment. Le législateur l'a ainsi formulé à l'article 10 du *Règlement* :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelle après la réception du bâtiment doit couvrir :

(9) *F.H. c. McDougall*, [2008] CSC 53 (Canli)

(10) *Rousseau c. Bennett*, [1956] R.C.S. 89

(11) *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [1993] 1 R.C.S. 282

1. *Le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. 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 l'inspection préreception;*
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 l'inspection préreception;*
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 du bâtiment 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 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 signification;*

[112] L'article 1739 du C.c.Q. auquel réfère le Règlement stipule :

L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

[113] Faut-il rappeler que le rôle de l'arbitre est d'analyser la preuve soumise quant à un différend découlant d'une décision du conciliateur (administrateur) touchant une dénonciation et, par conséquent, de reconnaître ou pas si ce dernier a correctement analysé la dénonciation dans le cadre de la garantie, en évaluant si l'entrepreneur ou l'administrateur ont manqué à leurs obligations tant contractuelles que légales, tout en s'assurant que les conclusions imposées sont bien fondées en faits et en droit.

MALFAÇON, VICE CACHÉ ET VICE DE CONSTRUCTION

- MALFAÇON

[114] Dans l'ouvrage *La Construction au Québec : perspectives juridiques* ⁽¹²⁾, les auteurs Mes Olivier F. Kott et Claudine Roy s'expriment ainsi quant aux malfaçons :

L'article 2120 C.c.Q. garantit l'absence de « malfaçons » dans l'ouvrage immobilier. Il faut donc déterminer le sens précis d'une « malfaçon » contre laquelle l'obligation protège le propriétaire.

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

(12) Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy, *La Construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 453-454

Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q. n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. Ainsi, contrairement à la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage. De même, contrairement au vice interdit aux termes de la garantie de qualité de vendeur énoncé par l'article 1726 C.c.Q., il ne paraît pas nécessaire que la malfaçon entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble.

(Références omises)

[115] Il n'appartient pas au bénéficiaire d'établir la cause d'une malfaçon. Il n'a qu'à établir son existence, ce qui est du domaine de la prépondérance de preuve. Pour être considéré comme malfaçon, le bénéficiaire n'a donc pas à prouver que celle-ci entraînera une diminution quelconque de l'immeuble.

[116] L'article 2120 du C.c.Q. nous enseigne que :

2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

[117] Me Robert Masson qualifiait ainsi la malfaçon :

54. Une malfaçon est un défaut dans un ouvrage qui porte atteinte à la qualité du bâtiment : un manquement aux normes qui assurent que les ouvrages de construction seront faits avec soin; un manquement aux règles qui régissent un métier et qui assurent la perfection de l'ouvrage, dont l'inobservance conduit à un manquement à une obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité ⁽¹³⁾.

[118] Il n'existe aucun moyen d'exonération (sauf l'expiration des délais applicables ou à des circonstances particulières en l'espèce) à l'égard de l'obligation légale contre les malfaçons mentionnées à l'article 2120 du C.c.Q. Ainsi dès qu'un bénéficiaire relève une malfaçon, l'entrepreneur ou à défaut l'administrateur est tenu à l'exécution.

(13) Jean-Louis Robitaille c. 9794357 Canada Inc. et al. CCAC, S05-000401-NP, 30-01-2006

[119] Il faut souligner qu'il existe deux (2) types de malfaçons. Celle qui est apparente et celle qui ne l'est pas. Le mot apparent peut se définir comme ce qui se montre clairement aux yeux, qui est clairement visible.

VICE CACHÉ

[120] L'entrepreneur est tenu de garantir au bénéficiaire, tel que le *Code civil du Québec* l'exige, que le bâtiment lors de la livraison soit exempt de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui en diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il les avait connus.

[121] Pour réussir dans un recours fondé sur cette garantie, la jurisprudence en matière de garantie de qualité nous enseigne que l'acheteur doit démontrer les conditions suivantes :

- Le vice doit être grave et doit rendre le bien impropre à l'usage auquel il est normalement destiné ou en diminuer sérieusement son utilité;
- Le vice doit être non apparent;
- Le vice doit être inconnu de l'acheteur;
- Le vice doit exister au moment de la vente;
- L'acheteur doit, par écrit, dénoncer le vice au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte;
- L'acheteur doit mettre son vendeur en demeure de corriger le vice. Cette mise en demeure doit être faite par écrit et accorder au vendeur un délai suffisant pour constater le vice allégué et le corriger;
- Dans tous les cas, l'acheteur doit démontrer qu'il a agi avec prudence et diligence. Il doit procéder à un examen sommaire mais sérieux, sans pour autant recourir en principe à un expert. Il doit cependant investiguer davantage s'il constate des signes susceptibles d'indiquer l'existence d'un vice;
- Le cas échéant, la garantie donne droit à la résolution de la vente ou à une diminution du prix de vente. En pratique, cette diminution du prix de vente correspond souvent mais pas nécessairement au coût de réparation du bien;
- Si le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer, il est aussi tenu aux dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

[122] Récemment notre Cour d'appel rappelait dans l'affaire *Gravano* ⁽¹⁴⁾ :

[40] Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent être respectées : (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité » ; (ii) que le vice existait au moment de la vente; (iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue objectivement et qui est accompagnée d'une obligation de s'informer; et (iv) que le vice soit inconnu de l'acheteur, qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur.

[123] Le juge Louis Dionne de la Cour supérieure écrivait ceci dans l'affaire *Pleau et Tremblay c. Fiquera-Andorinha et Vitrano c. Maltais – Boudreault c. Parent et l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière du Québec* ⁽¹⁵⁾ :

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 en regard des attentes légitimes de l'acheteur.

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, et ce, vraisemblablement pour éviter les prétentions alarmistes, opportunistes ou exagérées.

[Références omises]

[124] La décision de la Cour supérieure soumise par Me Provençal dans l'affaire *ABB c. Domptar Inc.* ⁽¹⁶⁾ a fait le point sur le vice caché en établissant qu'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.

(14) *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 76

(15) 2016 QCCS 1698

(16) *Opus Cité*, p. 484-485

VICE MAJEUR (VICE DE CONSTRUCTION)

[125] Le vice majeur est de fait un vice de construction. Me Jean Philippe Ewart discute ainsi de la perte de l'ouvrage dans l'affaire *Syndic des copropriétaires la Champêtre-Andante c. Maisons de Ville Laurentiennes Inc.* ⁽¹⁷⁾

Perte de l'ouvrage

[87] Il est fait grand cas par l'Administrateur et l'Entrepreneur que la perte visée par 2118 C.c.Q. se devait d'être soit une perte totale de l'immeuble ou dans le cas de perte partielle qu'il y ait à tout le moins menace d'effondrement ou de fléchissement de l'ouvrage ou encore de ses composantes principales. On a aussi caractérisé la perte par la nécessité que le dommage subi ou à venir se doit d'être majeur afin de souligner que de simples malfaçons ou vices de faible importance n'ouvrent pas application à la responsabilité de 2118 C.c.Q. ce qui a amené certains à conjuguer l'expression « vice majeur ».

[88] Toutefois, et prenant note de la « malfaçon » autrement prévue à l'article 2120 C.c.Q. et du « vice caché » de 1726 C.c.Q. afin de comparer les notions déterminatives applicables et de les appliquer dans le cadre de l'article 27 [ajout du soussigné : équivalent à l'article 10 pour la copropriété] du Règlement qui couvre chacune de ces notions sous de conséquences différentes, il ne faut pas perdre de vue que la notion de perte dans le cadre de 2118 C.c.Q. doit recevoir une interprétation large s'étendant sur tout dommage sérieux subi par l'ouvrage et que, tel que le soulignent les auteurs J. Edwards et S. Rodrigue sous La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons dans le cadre de l'ouvrage bien connu La construction au Québec – perspectives juridiques :

« Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. »

(17) CCAC 508-011201 NP, 9 avril 2009

[89] Les auteurs citent plusieurs arrêts jurisprudentiels et il apparaît clair au Tribunal que la notion d'utilité ou de viabilité de la construction visée est applicable à la détermination recherchée, ce que souligne d'ailleurs T. Rousseau-Houle dans Les contrats de construction en droit public & privé et plus particulièrement J.L. Baudoin qui écrit :

« La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime ».

[126] La Cour d'appel du Québec traite ainsi des vices de construction :

« Sont considérés comme vices de construction susceptibles d'engager la responsabilité quinquennale des constructions, les défectuosités qui sont de nature à empêcher l'ouvrage de remplir sa destination ou qui limitent, de façon majeure, l'usage normal de l'édifice. Le vice affectant une composante permanente et importante de celui-ci et sa présence impliquaient nécessairement des probabilités de détérioration grave en l'absence de corrections. »⁽¹⁸⁾

ANALYSE DES POINTS EN LITIGE

[127] À partir des notions élaborées plus haut, lesquelles émanent notamment de la jurisprudence et de la doctrine, le soussigné est d'avis qu'il est davantage compréhensible de circonscrire chacun des points en litige.

[128] L'exercice de la désignation des vices (malfaçon, vice caché ou vice majeur) n'est peut-être que théorique sauf dans l'hypothèse où il faudrait reconnaître la nature du vice.

(18) Construction J.R.L. (1977) Ltée c. Zarrick Compagnie d'assurances, J.E. 91-824 (C.A.)

[129] Le Tribunal entend traiter dans un premier temps les points en litige avant d'aborder la position ou les arguments de droit traitant du délai de dénonciation particulièrement sous l'angle de l'article 19.1 al. 1 et 2 du *Règlement*.

1. Aboutements des planches (# 20)

[130] Il m'apparaît que cette situation dénoncée par la bénéficiaire doit être classée comme une malfaçon non apparente. Je m'explique L'angle des coupes est perceptible, mais qu'en est-il pour la bénéficiaire? Le critère qu'il faut retenir se veut celui de la personne raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances et avec les informations dont elle disposait et non avec toutes les informations qu'un expert, un professionnel en construction ou un spécialiste d'un métier peut savoir ⁽¹⁹⁾. Encore faut-il que ces derniers s'en remettent aux informations du fabricant et même encore. Il n'est nullement évident pour la bénéficiaire, profane dans le domaine de la construction, de savoir quel angle les aboutements doivent-ils avoir. Même les experts à l'audition opinaient différemment.

[131] L'ingénieur Pelletier rappelle les consignes du fabricant, Maxi-Forêt. Il est indiqué à la page 6 de 6 du *Guide du fabricant*.

Si un joint est nécessaire, couper les planches à jointer à angle de 45 degrés ...

[132] Ce même document indique en caractères rouges, à la page 1 dudit guide :

-ATTENTION-

Toutes installations de matériaux non conformes ainsi que le non-respect des recommandations annulent les garanties et responsabilités de Maxi-Forêt.

[133] Curieusement le Tribunal a relevé dans le cahier de pièces produites par la bénéficiaire un courriel transmis par Serge Fortin, représentant des ventes pour Maxi Forêt, à Marc Turgeon, représentant l'entrepreneur, daté du 14 septembre 2017. Je me permets de le reproduire :

De : Serge Fortin [mailto : sergefortin@maxiforet.com]

Envoyé : 14 septembre 2017 10 :01

À : Administration <administration@desgrandsjardins.com>

Cc. : commodoreqfge@bell.net

Objet : info

Bonjour M. Turgeon,
 Suite à notre discussion sur le nombre de degrés acceptables de la coupe des joints d'un parement extérieur, je vous confirme qu'à partir de 22 degrés nous considérons l'angle de coupe acceptable.

Merci!

Serge Fortin

Représentant des ventes

(Je souligne)

[134] Le manufacturier *Juste du Pin* indique quant à lui, à la page 7 de son guide d'installation, sous le titre « les joints » :

Les joints doivent être coupés avec un angle de 22° à 45° et être alignés avec une fourrure pour supporter le joint (figure 2).

[135] Je rappelle que la mesure de 22° a été avancée par l'expert de l'administrateur, Jean-Claude Fillion. Jusqu'à cet angle (22 degré) l'exécution serait conforme selon l'expert.

[136] La référence aux règles de l'art se retrouve à l'article 2100 du *Code civil du Québec*. Cet article impose à l'entrepreneur un code de conduite, une façon de réaliser les travaux qui se doivent d'être conformes aux usages et aux règles de l'art.

[137] L'article 2100 C.c.Q. impose à l'entrepreneur d'utiliser des méthodes reconnues dans son domaine d'expertise et les procédés prévalant à l'époque où les travaux sont exécutés ⁽¹⁹⁾. Il n'est pas tenu de se conformer aux méthodes en la matière dès lors que la sienne est reconnue comme étant conforme aux règles de l'art.

[138] Plus spécifiquement, dans le cadre du domaine de la construction, les règles de l'art réfèrent aux points suivants ⁽²⁰⁾. La méthode de travail, l'emploi judicieux des matériaux et l'assemblage des matériaux.

(19) Karim, Vincent, *Contrats d'entreprise*, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, 3^e éd., Montréal, Wilson et Lafleur, 2015, para 1168.

(20) *Saint Paul Fire et Marine Insurance Company c. SNC-Lavalin Inc.*, 2009 QCCS S6

[139] Quant aux sources sur lesquelles l'entrepreneur doit se fonder afin de déterminer qu'elles sont les règles de l'art à respecter en la matière, elles sont multiples ⁽²¹⁾ :

- Les instructions et guides par les fabricants de matériaux qui entrent dans la construction des immeubles;
- Les normes ou standards définis par certains organismes spécialisés;
- Les lois ou règlements lorsqu'elles contiennent des critères obligatoires à respecter dans le cadre de la construction;
- Les publications scientifiques et techniques utilisées à des fins d'enseignement;
- Le Code National du Bâtiment du Canada

[140] Ces sources ne fournissent qu'un cadre de référence sans constituer un carcan fixant les techniques de construction devant être employées. L'imposition du respect des règles de l'art dans le cadre de l'article 2100 du Code civil du Québec compense donc pour toute absence de mention au contrat de construction quant à la façon dont l'ouvrage devrait être réalisé et aux matériaux qui doivent être utilisés. Dès lors que le contrat ne fait pas mention de ces éléments, ce sont les règles de l'art qui devraient constituer le point de comparaison.

[141] Dès lors, l'entrepreneur ou l'administrateur, par défaut, se doit de suivre les recommandations du manufacturier. Ainsi seules les coupes inférieures à 22° devraient être reprises si le Tribunal adhère à l'argumentation de la bénéficiaire quant au délai.

2. Protection des poutres et poteaux sous la terrasse (#21)

[142] Sous ce point deux positions se confrontent, l'une endossée par l'ingénieur Pelletier et l'autre par l'architecte Fillion. Le premier soutient qu'il s'agit d'une *bonne pratique* d'ajouter une bande de protection hydrofuge sur les solives et poutres exposées aux infiltrations et aux excès d'humidité.

[143] Monsieur Fillion fait valoir qu'il n'y a pas de nécessité à séparer les poutres par une protection hydrofuge. Il ajouta : « une terrasse n'est pas une pièce habitable » et de conclure que le travail a été fait suivant les normes.

(21) *Guide d'installation*, Juste du Pin, p.5, *Guide d'installation*, Maxi Forêt, p.6

[144] Aucune référence ou parallèle n'a été amené pour soutenir la position de la bénéficiaire. Celle-ci n'a pas prouvé par prépondérance de preuve que la *bonne pratique* devait être retenue. Comme je l'indiquais plus haut, l'entrepreneur n'a pas à se conformer aux meilleures méthodes en la matière dès lors que celle retenue est conforme.

[145] Par conséquent, la décision de l'administrateur sera maintenue quant à ce point.

3. Dégagement des revêtements extérieurs, dégagement de la fondation (#22, #24)

[146] Le Tribunal souscrit à la qualification apportée par le conciliateur Dubuc. Il s'agit d'une malfaçon apparente qui contrevient tant aux exigences du *Code de la construction*, qu'aux recommandations explicites au fabricant ⁽²²⁾. Il restera à traiter du délai de dénonciation plus loin.

4. Mains courantes extérieures

[147] Tout comme le conciliateur, le Tribunal qualifie la situation comme une malfaçon non apparente. Selon l'article 9.8.7.1 du *Code de Construction du Québec* des mains courantes sont obligatoires pour les escaliers extérieurs. Encore ici la question de la dénonciation sera étudiée plus loin.

5. Toit plat / accumulation d'eau

[148] Pour le soussigné, il ne peut d'aucune façon s'agir d'un vice caché et la situation ne se veut pas une malfaçon non apparente.

[149] Monsieur Pelletier indique qu'il y a eu une accumulation d'eau sur la toiture à proximité d'un des trois drains de toit. La pente de drainage est inadéquate. Lors de sa visite des lieux il y avait 0.5 pouce d'eau à cet endroit, il conclut que cette quantité ne peut s'évaporer en 48 heures.

[150] Monsieur Fillion, au matin de l'audience, a vérifié la situation et n'a pas constaté d'eau à cet endroit malgré le fait que la bénéficiaire ait mentionné qu'il avait plu au cours des derniers jours. Il reconnaît qu'il y a une contre-pente. Il

avance que l'association des couvreurs du Québec indique qu'il faut accorder 72 heures pour que l'eau puisse s'évaporer alors que le Guide de performance de l'APCHQ parle de 48 heures.

[151] Aucune mesure de temps n'établit qu'une accumulation d'eau est demeurée au-delà de 48 ou 72 heures.

[152] Considérant la preuve, le Tribunal conclut que la bénéficiaire n'a pas établi par prépondérance de preuve sa prétention. La décision du conciliateur doit être maintenue.

6. Pente de drainage de la douche

[153] La situation décrite entre dans la catégorie d'une malfaçon non apparente. Il convient de rappeler que l'entrepreneur avait indiqué qu'il construirait la maison *comme si c'était la sienne*. L'expert Fillion en affirmant qu'il aurait plutôt posé de la céramique reconnaît par le fait même que la situation ne fut pas corrigée. Le degré d'attente pour la bénéficiaire était, avec raison, élevé. Qui plus est, le montant payé doit être pris en considération. La dénivellation dans la douche, malgré une première tentative de correction du plancher est toujours existante.

[154] Toutefois, faut-il rappeler que les travaux de "correction" de l'entrepreneur quant à la douche furent exécutés en janvier 2016. Pour le Tribunal la bénéficiaire se devait alors de dénoncer à l'administrateur la mauvaise exécution par l'entrepreneur et ce, dans les délais prévus au *Règlement*. Les fausses représentations faites lors de la signature du document attestant la réception du bâtiment en date du 31 décembre 2015 ne touchaient pas ce point.

[155] Le Tribunal ne peut modifier la décision de l'administrateur, l'article 17 alinéa 1 ou 2 ne pouvant s'appliquer en l'espèce.

LE DÉLAI EN L'ESPÈCE

LE NON RESPECT DE L'ARTICLE 17 ET DU PARAGRAHE 13 DE L'ANNEXE II

[156] L'article 17 du *Règlement* qui traite du mécanisme de mise en œuvre de la garantie se lit ainsi :

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

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux, l'inspection doit être différée.

(Je souligne)

[157] Quant au paragraphe 13 de l'Annexe III du *Règlement* il est ainsi libellé :

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage :

...

3^o à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment :

[158] Le procureur de la bénéficiaire plaide que le comportement et la conduite de l'entrepreneur démontrent que celui-ci n'a pas exécuté ses devoirs et obligations en relation avec l'inspection du bâtiment. Il rappelle que l'exercice s'est fait en toute vitesse, que la bénéficiaire n'a pas apposé ses initiales sur les pages, qu'aucune visite des lieux n'a pris place, que l'entrepreneur faisait usage de promesses à s'exécuter sur des points qu'il a omis d'indiquer et j'en passe. Il faut souligner également que le document fut signé un 31 décembre. Ajoutons que le témoignage de la bénéficiaire fort crédible ne fut pas contredit.

[159] Dans l'affaire *Mukkar et Ahluwalia c. Construction Nordi Inc.* ⁽²²⁾, soumise par Me Labadie, l'arbitre Robert Masson insistait sur l'importance quant au rôle de l'entrepreneur lors de cette procédure. Il s'exprimait comme suit :

[96] La loi sur la protection du consommateur édicte, aux articles 219 et 228 du titre des PRATIQUES INTERDITES [qu'] « aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fausse ou trompeuse à un consommateur « et [qu'] » aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, dans une représentation qu'il fait à un consommateur, passer sous silence un fait important. »

[97] Pour déterminer si une représentation, qui comprend aussi une affirmation, un comportement ou une omission, constitue une pratique interdite, il faut tenir compte de l'impression générale qu'elle donne. (Articles 216 et 218).

[98] Une fois ces pratiques interdites établies, l'article 270 de la Loi sur la protection du consommateur ajoute que « les dispositions de la présente loi s'ajoutent à toute disposition d'une autre loi qui accorde un droit ou un recours au consommateur. »

[99] Traitant du consentement des parties à un contrat, le Code civil du Québec prévoit que :

1399. Le consentement doit être libre et éclairé. Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

...

[101] L'inspection ne doit pas être faite par le bénéficiaire accompagné de l'entrepreneur. Elle doit être faite par l'entrepreneur et le bénéficiaire. Et, pour l'entrepreneur, cette inspection ne doit pas être qu'un exercice banal. En signant sa demande d'adhésion pour adhérer à un plan de garantie et pour obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur a pris l'engagement « (d') effectuer une inspection préreception conjointement avec le bénéficiaire et ce, à l'aide d'une liste préétablie d'éléments à vérifier par l'administrateur ». (Article 78 (3^o) et Annexe II (13^o)).

(22) SORECONI 070202001, 30 avril 2008

[102] Or, « agir conjointement avec le bénéficiaire » c'est constater par écrit les remarques du bénéficiaire. Agir conjointement c'est être proactif et, en l'occurrence, être proactif c'est prendre la direction de la visite d'inspection et indiquer au bénéficiaire les vices et malfaçons que l'entrepreneur rencontre et découvre en mêmes temps que le bénéficiaire ou qu'il connaît ou doit connaître. Car, après tout, c'est lui le constructeur. En aucun cas cet exercice ne doit être une partie de cachette ou une partie de bras de fer.

[103] Cela peut sembler contradictoire pour un entrepreneur de devoir agir ainsi. C'est que l'on oublie les prescriptions du Code civil du Québec qui stipule, entre autres, que lorsque le constructeur vend un immeuble qu'il a construit, il est alors assimilé à un vendeur (art. 1794) qui « ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent ... la qualité du bien. » (Art. 1733).

[104] Et, l'article 2100 du Code civil du Québec révèle que l'entrepreneur est toujours tenu « d'agir au mieux des intérêts de [son] client, avec prudence et diligence. [Il est] aussi tenu, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser, ... d'agir conformément aux usages et règles de [son] art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ... est conforme au contrat. »

[105] Cette obligation de renseignement imposée à l'entrepreneur origine du précepte même qui doit gouverner le comportement de tout individu dans une société :

« Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi. » (Art. 6 C.c.Q.)

[106] Obligation qui est renforcée plus loin, à l'article 1375 traitant des obligations :

« La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. »

...

[108] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion qu'en agissant lors de la visite d'inspection comme l'a décrit monsieur Ahluwalia, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de son obligation d'effectuer cette visite conjointement avec le bénéficiaire tel qu'il s'y est engagé en signant sa demande d'accréditation. Il n'a pas non plus respecté son obligation de renseignement que lui imposent le Code civil du Québec et la Loi sur la protection du consommateur. Non plus qu'il n'a pas respecté les buts et obligations de l'inspection en ne remplissant pas adéquatement la liste préétablie d'éléments à vérifier qui constate l'exercice.

[109] En conséquence de ces gestes, réticences ou omissions, les bénéficiaires ne pouvaient consentir à signer la déclaration de réception du bâtiment de manière libre et éclairée.

[110] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que de refuser de considérer le point numéro 68 de la décision du 15 décembre 2006 de l'administrateur de la garantie au motif que la malfaçon était apparente et qu'elle n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment serait contraire au droit. La situation dénoncée par les bénéficiaires doit être considérée.

[160] Antérieurement à cette décision, Me Robert Masson s'était penché sur une situation qui ciblait la réception du bâtiment dans l'affaire *Cordeiro et Cabral c. Construction Simon Cousineau Inc. et la Garantie des bâtiments neufs de l'APCHQ Inc.* ⁽²³⁾ Le Tribunal note que les paragraphes 40 à 49 sont identiques à ceux rapportés dans l'affaire *Mukkar*.

[161] Le Tribunal souscrit aux propos de mon collègue Me Robert Masson. C'est l'état de la jurisprudence actuelle à laquelle le Tribunal adhère sans réserve.

[162] Avec respect pour l'opinion du procureur de l'administrateur, les arguments fournis bien qu'intéressants ne peuvent supplanter l'approche des décisions de Me Masson.

[163] Par voie de conséquence, l'article 19.1 al. 1 doit s'appliquer. Le législateur l'a ainsi formulé :

(23) SORECONI 060305001, 29 juin 2006

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 et 137 et aux paragraphes 12, 13, 13 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

[164] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* a été adopté pour protéger les consommateurs acheteurs de maisons neuves et il doit être interprété en sa faveur.

[165] Il m'apparaît inconcevable de refuser la couverture de la garantie à la bénéficiaire pour défaut d'avis écrit de dénonciation de malfaçon alors que les processus de vérification et de recherche de ces mêmes malfaçons au moment de procéder à l'inspection furent bafoués par l'entrepreneur. N'oublions pas que ce dernier avait toujours un devoir d'information face à la bénéficiaire.

[166] La maxime latine : « *Non adimpleti contractus* » qui gouverne les obligations contractuelles des parties est reconnue par nos tribunaux. Ainsi, l'une des parties à un contrat de garantie ne peut déplorer à l'autre de ne pas avoir respecté ses obligations si elle-même n'a pas respecté les siennes. ⁽²⁴⁾

[167] Conséquemment le Tribunal donne en partie raison à la bénéficiaire. Les points # 20, # 22, # 23, # 24 lui sont reconnus. Toutefois, quant au point # 20, le soussigné est d'avis que la correction des aboutements des planches en cèdre devra se faire uniquement lorsque l'angle est inférieur à 22 degrés.

FRAIS D'EXPERTISE

[168] La bénéficiaire réclame le remboursement de ses frais d'expertise émanant de monsieur Jean-Pierre Pelletier, ingénieur.

(24) L'exception *non adimpleti contractus* en droit français et québécois et la distinction entre l'exception d'inexécution et le droit de restriction, Claude Boisclair, 1975, 149 pages

[169] La première facture de 689.85\$ incluant les taxes est datée du 2 mai 2017 et elle se rattache à l'inspection ("diagnostic").

[170] La seconde facture de 1,322.21\$ incluant les taxes est datée du 12 septembre 2017 et est ainsi constituée :

Description	Nb Hres	taux	Montant
25 mai 2017 Visite de consultation (Avec l'entrepreneur)	3,5	100,00\$	350,00\$
30 mai 2017 Rencontre de préparation Visite de consultation chez l'entrepreneur	2,5	100,00\$	250,00\$
6 juin 2017 Préparation liste de tâches	1,5	100,00\$	150,00\$
6 septembre 2017 Visite de consultation (GCR)	4.	100,00\$	400,00\$

[171] La troisième facture de 344.93\$ incluant les taxes est datée du 24 septembre 2018 et est ainsi ventilée :

19 octobre 2017 Revue du dossier, Rapports GCR et Préparation dossier d'arbitrage	3.	100,00\$	300,00\$
---	----	----------	----------

[172] La dernière facture datée du 3 octobre 2018 au montant de 1,839.60\$ incluant les taxes se détaille ainsi :

24 septembre 2018 Séance de préparation pour arbitrage	4.	100,00\$	400,00\$
1 ^{er} octobre 2018 Préparation & revue documentation	2	100,00\$	200,00\$
2 octobre 2018 Audience arbitrage	10	100,00\$	1,000,00\$

[173] L'article 124 du *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.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

[174] Le procureur de l'administrateur, Me Éric Provençal, avec l'accord du Tribunal, a soumis ses arguments quant aux frais d'expertise et ce, par courriel postérieurement à l'arbitrage.

[175] Ce dernier expose quant à la facture 171052 au montant de 344.93\$ dollars :

La facture 171052 au montant de 344.93\$ concerne la préparation du dossier d'arbitrage mais ne concerne pas l'audition. Nous avançons que cette facture est plutôt reliée à ses services effectués à titre de conseiller en lien avec les visites de conciliations et la demande d'arbitrage initiale. La date du 19 octobre 2017 où ces services ont été engagés est assez éloquente à cet effet selon nous.
(Sic)

[176] Pour la facture de 1,322.21\$, Me Provençal écrit :

... la description de celle-ci indique, selon nous, que les services effectués la concernant ne sont pas en lien avec l'audition d'arbitrage. Sur les 4 éléments inclus dans le descriptif, 3 sont en lien avec des démarches entre la bénéficiaire et l'entrepreneur dans le cadre du dossier ...

Finalement, le dernier point dans le descriptif de la facture 170552 est en lien avec : 6 septembre 2017, Visite de consultation (GCR). Ce point concerne, selon nous, la visite des lieux par le conciliateur de l'administrateur datée du 6 septembre 2017 et n'est donc pas en lien avec l'audition d'arbitrage.

[177] Le Tribunal souscrit aux arguments de Me Provençal. Il faut comprendre que les frais d'expertises redevables sont ceux qui permettent d'établir les prétentions d'une partie. Pour le soussigné, ils se limitent à l'expertise elle-même, à la présence de l'expert à l'audition et à sa préparation à l'arbitrage.

[178] Ainsi, la facture de 689.25\$ qui traite de l'expertise doit être reçue en partie puisqu'elle touchait au point de départ 26 points. Dans les circonstances il serait déraisonnable d'accorder la totalité des honoraires réclamés.

[179] Me Jeffrey Edwards, avant d'être nommé juge à la Cour du Québec, écrivait dans l'affaire *Serge Lafontaine c. I.G.R. Construction Inc. et Garantie des maîtres bâtisseurs*.⁽²⁵⁾

[102] L'Administrateur reconnaît que le rôle joué par cet expert a été utile lors de l'audition. Cependant, puisque le rapport d'expertise produit et les honoraires réclamés comprennent aussi du temps investi quant à des items qui n'étaient pas à l'arbitrage, il demande à ce que les frais réclamés soient ajustés en conséquence.

[103] Le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec ce procédé.

[180] Le Tribunal accorde par conséquent la somme de 200.00\$ pour l'expertise en retenant le critère des frais pertinents et raisonnables.

[181] Relativement à la facture de 1,839.60\$, le Tribunal usant des mêmes considérants accorde les postes de la *préparation et revue de la documentation et l'audience (arbitrage)* du 2 octobre 2018, soit 1,200.00\$ plus les taxes.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la réclamation de la bénéficiaire;

DÉCLARE que la décision du conciliateur de refuser de considérer les points #20, #22, #23 et #24 en faveur de la bénéficiaire est mal fondée en faits et en droit;

(25) CCAC S05-1009-NP, 13 juin 2008

- MAINTIENT** la décision du conciliateur quant aux points #21, # 25 et #30;
- ORDONNE** à l'administrateur de procéder aux travaux de correction requis pour corriger les situations dénoncées aux points #22, # 23 et #24;
- ORDONNE** à l'administrateur de corriger quant au point # 20 l'angle de coupe des aboutements de planches pour ceux qui sont inférieurs à 22 degrés;
- ORDONNE** que les travaux soient exécutés au plus tard le 15 mars 2019 tout en précisant que le choix des dates pour l'exécution des travaux soit arrêté d'un commun accord entre la bénéficiaire et l'administrateur;
- ORDONNE** à l'administrateur de surveiller l'exécution des travaux selon les temps et moments qu'il juge utiles et appropriés;
- ORDONNE** que les travaux à être exécutés le soient en conformité aux lois, règlements et règles de l'art;
- ORDONNE** à l'administrateur de payer à la bénéficiaire dans les trente (30) jours de la présente décision les frais d'expert au montant de \$1,609.65 dollars incluant les taxes. Au-delà du délai de trente (30) jours la somme portera intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*;

CONDAMNE l'administrateur à payer les frais d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de carence de trente (30) jours;

RÉSERVE à l'administrateur ses droits à être indemnisé par l'entrepreneur et/ou caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du *Règlement*) en ses lieux et place et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

LAVAL, CE 30 OCTOBRE 2018.

Yves Fournier

YVES FOURNIER
ARBITRE