

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

(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :

Société pour la résolution de conflits inc. (SORECONI)

N° dossier SORECONI : 110208001
N° dossier Garantie 68962-3925
Date: 19 décembre 2011

ENTRE **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 1183 RUE DES
MONTÉRÉGIENNES, APPARTEMENT A, B, C, REPENTIGNY.**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

ET **CSR CONSTRUCTION 2004 INC.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET **LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**

(ci-après « l'Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : M^e France Desjardins
Pour le Bénéficiaire : Monsieur Alain Lavoie
Pour l'Entrepreneur : Monsieur Steve Routhier
Pour l'Administrateur : M^e Avelino De Andrade

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 2 août 2011.

Historique du dossier

7 juillet 2010	Déclaration de copropriété
16 septembre 2010	Assemblée générale des copropriétaires du Bénéficiaire
2 mars 2011	Dénonciation du Bénéficiaire
20 juin 2011	Décision de l'Administrateur
27 juillet 2011	Documents à l'appui de la contestation, par le Bénéficiaire, de la décision de l'Administrateur
2 août 2011	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire
30 août 2011	Transmission du cahier des pièces de l'Administrateur
29 septembre 2011	Conférence préparatoire téléphonique
18 novembre 2011	Audition et visite des lieux

SENTENCE ARBITRALE

- [1] Le Syndicat bénéficiaire, par son président, monsieur Alain Lavoie, conteste la décision rendue le 20 juin 2011 par l'Administrateur de la garantie qui accueille un point et rejette 7 points de la dénonciation déposée en mars 2011 par le Bénéficiaire. Un dernier point (9) relatif à l'isolation de l'unité «C» doit faire l'objet d'une inspection supplémentaire dès que la température s'y prêtera.
- [2] Une visite des lieux a précédé l'audition à laquelle étaient présents les représentants des parties déjà identifiés ainsi que monsieur Normand Pitre, conciliateur signataire de la décision de l'Administrateur, madame Georgette Côté et madame Sylvie Collard, respectivement copropriétaire de l'unité B et de l'unité A, pour le Bénéficiaire, ainsi que monsieur Martin Brabant, signataire des plans pour Évolution architecture Inc., et Francine Laframboise, agente d'immeuble, appelés à témoigner par l'Entrepreneur.
- [3] La demande d'arbitrage produite le 2 août 2011 porte sur les points 2, 3, 4, 7 et 8 de la décision de l'Administrateur. À l'audition, le Bénéficiaire déclare retirer sa demande à l'égard du point 4 relatif à l'absence d'un trottoir entre les bâtiments.
- [4] La visite des lieux et l'audition ont donc porté sur les points suivants :
- Point 2 : papier goudronné sur la toiture
 - Point 3 : Absence d'isolant rigide sur certains murs
 - Point 7 : Dalle de béton arrière de l'appartement «C»
 - Point 8 : Conformité aux plans

LA PREUVE ET L'ARGUMENTATION

- [5] Outre le Cahier des pièces transmis par l'Administrateur à l'Arbitre et aux parties, et les documents déposés par le Bénéficiaire au soutien de sa contestation, d'autres pièces ont été déposées au dossier avant l'audition.
- [6] Comme convenu lors de l'appel conférence tenu le 29 septembre 2011, monsieur Lavoie a transmis le jour même un document rapportant la réponse par courriel du Bénéficiaire à une offre de règlement (absente du document) qui aurait été faite par l'Entrepreneur ainsi que la réplique de l'Entrepreneur qui constate l'absence d'entente, son offre étant globale. Le procureur de l'Administrateur s'est objecté au dépôt de ce document. L'arbitre a accepté le document sous réserve des représentations à faire à l'audience.
- [7] Pour sa part, l'Entrepreneur a transmis le 18 octobre les actes notariés de la vente des unités «A», «B», et «C» de la copropriété ainsi que des fiches MLS de vente de propriétés sur la rue des Montérégiennes, préparées par madame Francine Laframboise, courtier immobilier.
- [8] Pour une meilleure compréhension, l'Arbitre désignera, dans la présente décision, les points en litige en référant à la numérotation utilisée par l'Administrateur dans sa décision et regroupera certains points suivant la présentation de la preuve et l'argumentation.

Points 2, 3, 8 : Absence de papier goudronné et d'isolant en contravention des plans et conformité aux plans

- [9] Le Bénéficiaire allègue que certains éléments qui apparaissent aux plans n'ont pas été installés sur le bâtiment. Ce faisant, le bâtiment serait moins bien isolé et entraînerait des coûts additionnels d'électricité. La construction n'étant pas conforme aux plans, il y aurait déficience et l'Entrepreneur doit corriger.
- [10] À l'appui de ses prétentions, le Bénéficiaire réfère aux exigences des plans désignés comme A-9/A-10. À l'aide des photos 2.1 et 2.2 qu'il a prises, monsieur Lavoie montre que des éléments exigés aux plans manquent. Plus précisément, il dénonce l'absence de papier goudronné au toit, de l'isolant rigide (R7.5) sur la composition du mur extérieur et de l'isolant rigide (R12.1) + le polyéthylène + la fourrure sur la composition du mur du sous-sol.

- [11] Le Bénéficiaire a déposé le *Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments*¹ ainsi que deux photos montrant la composition du mur extérieur hors sol et du mur du sous-sol, prises respectivement dans l'entretoît et dans le salon de l'appartement «C». S'appuyant sur les calculs qu'il a faits, monsieur Lavoie conclut que le bâtiment ne respecte pas les exigences dudit règlement concernant la valeur de la résistance thermique.
- [12] Plus spécifiquement, dans les documents de contestation qu'il a produits, le Bénéficiaire indique que *«l'entrepreneur a installé un isolant rigide de 2 po. avec un coupe-vapeur en aluminium et que selon la loi sur l'économie d'énergie, la résistance thermique pour un sous-sol devrait être de 12,49 et qu'un isolant rigide de 2 po. n'a qu'une résistance thermique de 10 tout au plus...»*
- [13] Au soutien de son argumentation, monsieur Lavoie dépose les factures d'électricité des appartements «B» (situé à l'étage et habité par deux personnes) et «C» (situé au sous-sol et habité par une seule personne), lesquelles, selon lui, viennent confirmer le manque d'isolation en montrant un écart supérieur de 10% de la consommation de l'unité «C», pourtant située au sous-sol. M^e De Andrade s'oppose à leur dépôt invoquant que cette preuve n'est pas pertinente et ne constitue pas la meilleure preuve. L'arbitre a accepté la production sous réserve de disposer de l'objection dans sa décision.
- [14] Contre-interrogé par M^e De Andrade, monsieur Lavoie confirme n'avoir reçu aucun avis de non-conformité de la Ville de Repentigny.
- [15] En contre-interrogatoire par monsieur Routhier, monsieur Lavoie indique qu'il a acheté alors que la construction était presque terminée, la brique était installée mais pas le Canexel, ni le gyproc. Il venait voir l'avancement des travaux 1 à 2 fois par semaine. Il confirme avoir vu l'isolant rigide mais n'avoir pas posé la question concernant les nattes d'isolation, pas plus qu'après l'installation du gyproc. Les mêmes questions sont ensuite posées à madame Georgette Côté qui indique avoir acheté sur plans, n'être pas souvent venue voir les travaux mais son mari plus souvent. Elle indique ne pas connaître la construction .
- [16] L'Entrepreneur appelle monsieur Martin Brabant à témoigner. Président de Évolution Architecture Inc., le témoin a dressé les plans du bâtiment. Monsieur Brabant explique que son plan, qui réfère aux recommandations NOVOCLIMAT, est standard et que l'entrepreneur est toujours avisé qu'il n'est pas obligé d'appliquer les recommandations NOVOCLIMAT. Il ajoute que la construction doit être conforme aux exigences du Code du bâtiment mais que ledit Code n'exige pas les détails NOVOCLIMAT.

¹ L.R.Q. c. E-1.1, r. 1

- [17] Le représentant de l'Entrepreneur, monsieur Routhier, réfère ensuite le témoin Brabant au document # 6 déposé par le Bénéficiaire, intitulé «*Addenda pour le plan E-367 (toutes variantes) - Ajout de note explicative* ». Monsieur Brabant explique que l'Entrepreneur lui avait demandé d'expliquer une coupe-type de mur. Il indique que cet addenda respecte le Code du bâtiment.
- [18] Contre-interrogé par monsieur Lavoie, le témoin confirme que tant les recommandations NOVOCLIMAT qui apparaissent à gauche du plan que ses descriptions détaillées réfèrent aux exigences NOVOCLIMAT. Référant à ces descriptions, monsieur Lavoie remarque que les éléments soulignés par lui tels l'absence de papier goudronné et d'isolant rigide n'apparaissent plus à l'addenda produit plus tard, ce que le témoin confirme. À la question de savoir pourquoi cet addenda a été déposé à l'Hôtel de Ville en avril 2011, le témoin répond qu'il ne le sait pas. Il confirme qu'il soit normal que le document ne soit pas daté. Selon sa mémoire, celui-ci a été remis à l'Entrepreneur après les plans. À la question de madame Côté concernant la raison de déposer des plans à la Ville, monsieur Brabant répond que c'est pour obtenir le permis de construction.
- [19] Monsieur Routhier réfère le témoin à l'adresse qui apparaît sur l'addenda. Monsieur Brabant constate qu'il s'agit de l'adresse de son ancienne place d'affaires à Lachenaie dont il est déménagé depuis plus d'un an.
- [20] Pour supporter ses prétentions concernant la non-conformité de la construction aux plans, monsieur Lavoie réfère ensuite au document #7 qui rapporte un courriel qui lui était adressé le 28 avril 2011 par un représentant de la Ville de Repentigny. Cette correspondance fait état des dates de dépôt à la Ville des plans et addenda. Monsieur Lavoie réfère particulièrement à une note manuscrite qui aurait été inscrite par son expéditeur. Le procureur de l'Administrateur, M^e De Andrade, s'objecte au dépôt de ce document, son signataire n'étant pas présent à l'audition. L'arbitre a accepté le dépôt du document sous réserve de disposer de l'objection dans sa décision.
- [21] M^e Avelino De Andrade fait entendre monsieur Normand Pitre, signataire du rapport de conciliation pour l'Administrateur. Invité à expliquer sa décision, monsieur Pitre rappelle que les plans ne sont «*pas la vérité absolue*» car il y a les normes des fabricants de matériaux.
- [22] Toujours selon Pitre, concernant la construction ici contestée, le papier goudronné n'est pas nécessaire en raison de la pente de la toiture et le type de bardeaux utilisés. Ainsi, le témoin, qui a traité une centaine de cas de toiture, conclut qu'aucune sous-couche n'est ici exigée des manufacturiers de bardeaux.

- [23] Contre-interrogé par monsieur Lavoie, monsieur Pitre confirme que la membrane de bord est obligatoire pour protéger contre le barrage des glaces et qu'elle doit excéder un pied à l'intérieur du mur. Il affirme qu'une telle membrane est installée sur le bâtiment qui fait l'objet de la contestation.
- [24] En ce qui concerne l'isolant rigide, le témoin explique que les facteurs R et RSI réfèrent à la composition du mur et pas seulement de l'isolant rigide. C'est «*l'ensemble de la composition du mur qui doit avoir R-20 de résistance*». Selon ses calculs, le témoin opine que, quoique de peu, les murs répondent aux normes de la législation sur l'économie d'énergie.
- [25] Contre-interrogé sur ce point par monsieur Lavoie, monsieur Pitre indique que l'article 34 du *Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments* fait abstraction de la fourrure et de l'ossature.
- [26] Invité à expliquer sa décision concernant le point 9 relatif à l'isolation de l'unité «C», monsieur Pitre indique que, lors de l'inspection, monsieur Lavoie lui a fait part de son inquiétude à l'égard des factures d'électricité. Il s'est alors engagé à revenir lorsque la température le permettrait. Il ne s'est donc pas prononcé sur ce point mais déjà, il est en mesure d'affirmer que les frais annuels d'électricité varient en fonction de plusieurs éléments. C'est pourquoi il devra prendre des lectures thermiques.
- [27] En argumentation, pour le Bénéficiaire, monsieur Lavoie réitère que les plans déposés à la Ville doivent être suivis. Référant à l'article 92 de la Déclaration de copropriété intitulé «consentement à parachever», il conclut que l'Entrepreneur doit respecter les plans et devis des architectes.
- [28] Il évoque ensuite l'offre de règlement faite par l'Entrepreneur, offre qu'il interprète comme un aveu de sa faute.
- [29] Pour l'Entrepreneur, Monsieur Routhier argue que la construction est faite en vertu du *Code national du bâtiment*, comme l'exige la Ville de Repentigny. Il ajoute que, même s'il dépose un addenda à la Ville, des modifications sont apportées tout au long de la construction. Il donne pour exemple le plancher chauffant de même que le système de chauffage et de climatisation qui est différent à l'appartement «C», le sous-plancher installé à l'étage, la fenestration qui est rarement comme sur les plans.
- [30] Pour l'Administrateur, M^e De Andrade rappelle que c'est l'article 27 du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs² (ci-après le *Règlement*)

² L.R.Q. c. B-1.1, r.0.2

qui doit ici trouver application, plus particulièrement le paragraphe 3 qui traite des malfaçons existantes mais non apparentes lors de la réception du bâtiment.

- [31] En ce qui concerne les plans, le technicien en architecture a expliqué que tous ses plans sont préparés en fonction des normes NOVOCLIMAT. Le problème en est un d'interprétation des plans par le Bénéficiaire, interprétation qui est contredite par le signataire des plans. L'entière des plans réfère aux normes NOVOCLIMAT mais le bâtiment en cause n'est pas un bâtiment NOVOCLIMAT.
- [32] M^e De Andrade ajoute que l'Entrepreneur va à la Ville pour obtenir un permis de construire mais les plans sont souvent modifiés par la suite, d'où la vente qui se fait selon les plans tel que construits. Ceci ne rend pas le bâtiment non conforme. Ici, aucune preuve de non-conformité à aucune disposition du Code n'a été faite. Pas plus qu'aucune preuve d'un avis de non-conformité qui aurait été émis par la Ville de Repentigny. Le bâtiment n'est pas affecté de malfaçon non apparente ni construit en contravention du Code du bâtiment.
- [33] En regard du papier goudronné, le procureur rappelle que monsieur Pitre a décidé qu'étant donné les pentes, il n'était pas nécessaire d'avoir du papier goudronné, tant en vertu du Code qu'en vertu des normes du fabricant. Il n'y a aucun élément en preuve pour renverser sa décision.
- [34] Quant à l'isolant rigide, le procureur argue que ce qui a été installé sur le bâtiment peut ne pas correspondre exactement aux plans. Monsieur Pitre a toutefois expliqué comment calculer la conformité à la *Loi sur l'économie de l'énergie* et exposé pourquoi les conclusions du Bénéficiaire sur l'article 34 de cette Loi ne tiennent pas. Par conséquent, il n'y aurait pas d'éléments pour conclure à une malfaçon, donc pas d'éléments pour renverser la décision.
- [35] En réplique, monsieur Lavoie réitère que l'article 34 de la Loi sur l'économie d'énergie ne fait pas état des autres éléments dont on doit tenir compte dans la résistance thermique. En ce qui concerne les plans, le Bénéficiaire maintient son interprétation.
- [36] M^e De Andrade rappelle que si le législateur a pris la peine d'exclure les fourrures et colombages à l'article 34, c'est parce qu'il ne voulait pas en exclure d'autres dont les professionnels du bâtiment tiennent compte. Le meilleur témoin est le signataire des plans, Monsieur Brabant.
- [37] Monsieur Routhier réitère que la construction a été effectuée selon les règles de l'art, les propriétaires des unités ont vu l'évolution de la construction. Les trois acheteurs se sont déclarés satisfaits chez le notaire. Quant à la toiture, elle est conforme à l'addenda produit.

- [38] M^e De Andrade plaide finalement que l'article 92 de la Déclaration de copropriété vise à permettre à l'Entrepreneur de finaliser les unités qui restent à construire et non à l'empêcher de modifier les plans.

Point 7 : Dalle de béton arrière (niveau terrasse)

- [39] Le Bénéficiaire conteste la décision de l'Administrateur qui a rejeté sa réclamation relative à la fissuration de la dalle de béton. L'administrateur invoque que ce point est exclu de la garantie d'une part parce que la dalle est située à l'extérieur du bâtiment et d'autre part, parce que la réparation est rendue nécessaire par le comportement normal des matériaux, soit le mûrissement du béton.
- [40] Le représentant du Bénéficiaire, monsieur Lavoie, explique qu'en déblayant la dalle en février 2011, il a entendu un bruit, après quoi il a constaté que la dalle avait éclaté. Lors de la visite des lieux, Monsieur Lavoie montre les fissures à la dalle. À l'audition, il produit des photos qu'il a prises le 8 août 2011 sur lesquelles on peut voir une accumulation d'eau sur la dalle. Selon lui, l'Entrepreneur n'aurait pas respecté les plans et aurait rempli le vide qui se trouve sous la dalle de terre argileuse qui retient l'eau plutôt que de sable, comme le prévoit le plan A-5b/A10 qu'il a produit au soutien de ses prétentions.
- [41] Enfin lors de la visite des lieux, monsieur Lavoie montre que la dalle de la maison immédiatement voisine à la sienne a été recouverte de pavé uni. Il allègue que ces correctifs ont, aux dires de son voisin, été apportés par l'Entrepreneur. Il produit des photos de cet aménagement. M^e De Andrade s'objecte à leur production, celles-ci ne concernant pas le bâtiment en cause et le propriétaire ne pouvant être contre-interrogé. L'Arbitre a accepté la production sous réserve de disposer de l'objection dans sa décision.
- [42] Le représentant de l'Entrepreneur, monsieur Routhier témoigne à l'effet que l'installation est à l'épreuve du gel. Ainsi, la «footing» est à 4 pieds plus profonde tout le tour sur les murs de côté. Le tout est rempli de sable et de la roche est apposée par-dessus.
- [43] Contre-interrogé par M^e De Andrade, monsieur Routhier indique que ces travaux sont conformes aux plans. À la question du procureur s'il a posé du pavé uni sur la dalle du bâtiment voisin, monsieur Routhier répond par la négative. À la question de l'Arbitre, monsieur Routhier nie également avoir donné un tel contrat.
- [44] Monsieur Normand Pitre, signataire de la décision de l'Administrateur et reconnu expert à maintes reprises par les tribunaux, témoigne avoir traité un problème de dalle à plus de 1000 reprises. Il est catégorique : la dalle en est une de propreté et

n'est pas rattachée au bâtiment . Elle aurait pu être remplacée par du pavé uni déposé sur le sol. Les murs sont à l'épreuve de la gelée mais pas la dalle. Les fissures de retrait sur la dalle sont un phénomène normal. Enfin la dalle n'étant pas un élément structural, elle peut bouger au gel et au dégel mais ne semble pas avoir bougé ici.

- [45] Contre-interrogé par monsieur Lavoie sur les raisons qui expliqueraient la perte de la pente dans la dalle, monsieur Pitre indique qu'il ne sait pas s'il y avait telle pente au départ. Il explique qu'en cas de soulèvement, il y a décalage de chaque côté de la fissure. Il ajoute qu'il est possible que la dalle bouge à chaque année au même titre qu'un trottoir. Enfin, le témoin est d'avis qu'il s'agit d'une fissure de retrait même s'il y a une possibilité qu'il y ait de l'eau sous la dalle.
- [46] En argumentation, le procureur de l'Administrateur plaide que le Bénéficiaire a constaté l'apparition de la fissure en février 2011. Il n'y a pas de manifestation de dommage au pourtour de la dalle, pas d'accumulation d'eau par capillarité. La photo B-10 produite par le Bénéficiaire montre la situation après arrosage par monsieur Lavoie. Monsieur Pitre a témoigné à l'effet que la dalle de béton n'est pas structurelle mais une dalle de propreté. Il est commun dans l'industrie que se forment des fissures de retrait. Il n'y a aucune preuve de désordre.
- [47] Selon M^e De Andrade, l'arbitre ne devrait pas retenir la photo B-11 montrant les correctifs apportés au bâtiment voisin car on ne sait pas pourquoi le crépi est enlevé. Il est en preuve que l'Entrepreneur n'a pas donné de contrat pour l'installation de pavé uni à ce bâtiment voisin.
- [48] En résumé, dit-il, aucun élément ne permet de renverser la décision de l'Administrateur.

L'ANALYSE ET LA DÉCISION

- [49] Avant d'amorcer l'analyse pour disposer de la demande, il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu du *Règlement*. Ainsi, bien que l'arbitre soit appelé à interpréter certains articles du Code civil, du Code de procédure civile ou d'autres lois dans l'application de son mandat, il doit fonder sa décision sur les dispositions du *Règlement*.
- [50] Ainsi, quoique l'exercice ne soit pas limpide pour les Bénéficiaires, l'arbitre doit, s'il y a lieu, distinguer les obligations couvertes par le plan de garantie, des autres engagements contractuels de l'Entrepreneur ou des obligations plus exigeantes auxquelles il pourrait être tenu en vertu d'autres lois.

- [51] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage du Bénéficiaire qui conteste les conclusions de l'Administrateur de la garantie. S'appuyant sur les plans de construction du bâtiment, le Bénéficiaire prétend à la non-conformité de la construction à l'égard de l'absence de papier goudronné sur la toiture et d'isolant rigide sur certains murs. Quant à la fissure à la dalle de béton arrière de l'unité C, elle serait due, selon le Bénéficiaire, à la contravention aux exigences des plans.
- [52] Il y a lieu de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la loi et le *Règlement*. La *Loi sur le bâtiment*³ (ci-après la *Loi*) impose aux entrepreneurs généraux l'obligation de détenir une licence qu'ils ne peuvent obtenir qu'à certaines conditions, dont l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations, prescrite également par l'article 6 du *Règlement*.
- [53] En vertu de l'article 79.1 de la *Loi*, «l'entrepreneur est tenu de réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution de travaux de construction couverts par le plan» de garantie auquel il a adhéré. Le même article stipule qu'à défaut de l'entrepreneur de réparer ces défauts, l'administrateur du plan procède aux réparations. L'article 74 du *Règlement* contient une disposition semblable. L'administrateur agit en fait comme caution.
- [54] La décision de l'Administrateur est basée sur le *Règlement*, lequel définit la couverture de la garantie dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles et en prévoit spécifiquement les exclusions.
- [55] Plus précisément, l'Administrateur a rejeté les réclamations du Bénéficiaire relatives à l'absence de papier goudronné sur la toiture et isolant rigide sur certains murs aux motifs que la construction serait conforme aux exigences du *Code national du bâtiment* et à la *Loi sur l'économie de l'énergie*. Quant à la réclamation concernant la dalle de béton arrière de l'appartement C, elle est rejetée au motif qu'elle est exclue de la garantie parce qu'elle est située à l'extérieur du bâtiment et que la fissure est due au comportement normal des matériaux. Au surplus, de manière plus générale, se prononçant sur la dénonciation du Bénéficiaire relative à la non-conformité aux plans, l'Administrateur indique que les parties n'avaient pas convenu que le bâtiment livré serait de type NOVOCLIMAT alors que les plans réfèrent à des normes NOVOCLIMAT. De plus, ajoute-t-il, aucun avis de non-conformité n'a été émis en ce qui a trait à la construction de cet immeuble. Enfin, il appuie sa décision sur l'exclusion du contrat de garantie des réparations découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur.

³ L.R.Q., c. B.-1.1

[56] Les questions auxquelles l'Arbitre doit répondre sont donc les suivantes :

A) La seule non-conformité de la construction aux plans de construction donne-t-elle ouverture à réclamation par le Bénéficiaire?

B) Sinon, les prétentions du Bénéficiaire donnent-elles ouverture à l'application du *Règlement* et, par conséquent, la décision de l'Administrateur est-elle justifiée?

[57] Pour y répondre, il convient d'abord de rappeler les dispositions pertinentes du *Règlement* :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

[...]

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes ;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil.....;

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.....

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.....;

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.....

[58] C'est dans ce cadre législatif et réglementaire visant à assurer l'exécution de ses obligations par l'Entrepreneur que le Tribunal doit analyser la demande d'arbitrage. Ainsi, l'Arbitre ne pourra intervenir que si preuve lui est faite d'un manquement de l'Entrepreneur à ses engagements contractuels ou à ses obligations légales de construire un bâtiment exempt de malfaçon, vice caché ou vice majeur de conception ou de construction.

A) La seule non-conformité de la construction aux plans de construction donne-t-elle ouverture à réclamation par le Bénéficiaire?

- [59] L'audition a longuement porté sur les prétentions de chacune des parties concernant l'interprétation à donner aux plans de construction. Il est admis par toutes les parties que le bâtiment n'est pas un bâtiment NOVOCLIMAT. La preuve soumise a davantage porté sur l'interprétation des normes indiquées aux plans. Le signataire desdits plans, monsieur Martin Brabant, a témoigné à l'effet que l'ensemble des indications sur les plans réfèrent aux exigences pour construire un bâtiment NOVOCLIMAT mais qu'il appartient à l'Entrepreneur de l'adapter s'il ne construit pas ce type de bâtiment. De son côté, le Bénéficiaire plaide avoir compris qu'outre les recommandations NOVOCIMAT apparaissant à gauche du plan, les descriptions du plan s'appliquaient à tout bâtiment d'où sa prétention de l'absence de papier goudronné à la toiture et d'isolant rigide à certains murs.
- [60] De plus, il ressort de la preuve non contestée que l'Entrepreneur a déposé auprès de la Ville de Repentigny un addenda aux plans. Pour démontrer la non-conformité de la construction aux plans initialement déposés à la Ville par l'Entrepreneur, le Bénéficiaire a tenté d'introduire en preuve un courriel reçu d'un employé de la Ville de Repentigny, lequel rapporte la chronologie des dates de réception des divers plans et addenda aux plans. Le procureur de l'Administrateur s'est objecté à juste titre au dépôt de ce document. En effet, les règles de preuve ne permettent pas le témoignage par écrit. Il aurait fallu que la personne soit présente à l'audition pour valider le contenu du document, attester qu'elle en est bien l'auteur et être contre-interrogée sur son contenu par les autres parties au litige. En l'absence de son signataire, le document ne peut être retenu en preuve.
- [61] Enfin, le Bénéficiaire interprète l'offre de règlement faite par l'Entrepreneur comme un aveu de tort de sa part. Contrairement aux prétentions du procureur de l'Administrateur à l'effet que ce document ne soit pas admissible en preuve, l'Arbitre a autorisé sa production. Toutefois, ce document ne permet pas de conclure à quelque aveu de la part de l'Entrepreneur. Au contraire, il rapporte tout au plus la réponse de l'Entrepreneur aux exigences du Bénéficiaire pour l'acceptation d'un règlement dont il ne fait par ailleurs pas état.
- [62] Le Bénéficiaire n'a déposé aucun document permettant de conclure que les parties s'étaient entendues spécifiquement sur le respect de plans et devis précis. Les seuls documents utiles à ce chapitre qui ont été déposés au dossier sont la déclaration de copropriété ainsi que les actes d'achat notariés des trois unités de condominium respectivement produits par l'Administrateur et l'Entrepreneur.
- [63] L'analyse des actes de vente permet de constater que *«le vendeur s'engage à terminer les travaux commencés sur l'immeuble présentement vendu, selon l'offre d'achat et toute entente écrite entre les parties»*. Toutefois, aucune telle offre d'achat ou entente n'a été produite par l'une ou l'autre des parties.

- [64] En argumentation, le Bénéficiaire a fait valoir l'article 92 de la Déclaration de copropriété qui se lit comme suit et prétend que cette disposition démontre que l'Entrepreneur doit respecter les plans et devis des architectes :

« Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des dispositions du CHAPITRE 3 du présent ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes.....»

- [65] Il est clair, comme l'ont fait valoir l'Entrepreneur et l'Administrateur, que, tout au long de la construction, des modifications sont apportées aux plans initiaux. Il ne fait pas de doute non plus, comme l'a expliqué l'inspecteur-conciliateur Pitre, que *«les plans et devis ne sont pas une vérité absolue»* car l'entrepreneur doit aussi respecter les normes des fabricants de matériaux.

- [66] Or, la jurisprudence majoritaire en cette matière ne reconnaît une obligation de l'Entrepreneur à installer tel ou tel type de matériau qu'en présence d'une convention spécifique à cet effet entre les parties. À cet effet, l'arbitre Me Michel Jeannot s'exprime ainsi :

«Vu l'absence de document contractuel pré-achat ou d'achat, les plans à eux seuls sont insuffisants pour créer une obligation contractuelle. En conséquence, et sur la foi de (ces plans n'ont d'ailleurs été consultés qu'après l'achat par les bénéficiaires) la preuve testimoniale qui a été versée devant moi, il s'agit d'un désaccord et/ou mésentente par opposition à un manquement»⁴

- [67] En l'espèce, la preuve faite ne permet pas de conclure à l'existence d'une obligation contractuelle de l'Entrepreneur de construire selon des plans et devis convenus entre les parties. En conséquence, la décision de l'Administrateur sur le point 8 est maintenue et la demande d'arbitrage est rejetée.

B) Les prétentions du Bénéficiaire donnent-elles par ailleurs ouverture à l'application du Règlement et, par conséquent, la décision de l'Administrateur est-elle justifiée?

- [68] Si la seule non-conformité aux plans ne peut être ici invoquée à l'appui de sa réclamation, le Bénéficiaire pourrait par ailleurs obtenir gain de cause en ayant démontré un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations de construire selon les normes et les règles de l'art, résultant en une malfaçon ou un vice caché. À cet

⁴ Les Jardins du Parc Jarry – Phase IIIB c. Samcon Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ; SORECONI 080303001, 11 juin 2009.

effet, la Régie du bâtiment du Québec fournit dans ses publications au grand public une définition de la notion de règles de l'art :⁵

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 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.

Absence de papier goudronné sur la toiture

- [69] Le Bénéficiaire n'a déposé aucune autre preuve de l'absence de papier goudronné à la toiture que les éléments descriptifs des plans de construction où ils apparaissent.
- [70] Or, les témoignages de l'expert qui a rédigé la décision pour l'Administrateur et du représentant de l'Entrepreneur sont à l'effet que, selon les normes du fabricant, aucune sous-couche n'est exigée en raison des pentes de la toiture et des bardeaux utilisés. La membrane de toit, obligatoire pour assurer le barrage des glaces, est bien installée sur la toiture du bâtiment en cause. La situation est donc conforme.
- [71] Selon la preuve prépondérante recueillie, l'arbitre ne peut conclure à une malfaçon et maintient la décision de l'Administrateur sur le point 2.

⁵ Les mesures à prendre pour votre condo – Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Régie du Bâtiment du Québec, 2011, p 8

Absence d'isolant rigide

- [72] La preuve soumise par le Bénéficiaire réfère exclusivement à la résistance thermique de l'isolant. Pour établir une preuve de non-conformité de l'isolation aux exigences du *Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments*, il aurait fallu, comme l'a bien démontré l'expert de l'Administrateur, que le Bénéficiaire produise des calculs de la résistance thermique globale du mur, qui tienne compte de l'ensemble de ses composantes.
- [73] Il est également clair que, quoique admissibles en preuve car le critère de la meilleure preuve n'est pas suffisant pour refuser leur production comme l'aurait souhaité le procureur de l'Administrateur, les factures d'électricité ne peuvent constituer non plus une preuve pertinente du manque d'isolation. En effet, la consommation d'électricité dépend d'un grand nombre de variables. Qu'il suffise de mentionner que l'appartement «C» est équipé d'un système de chauffage radiant, de planchers chauffants et d'un système de climatisation, qu'il est situé au sous-sol et que, ce faisant, il est plus humide l'été que l'hiver.
- [74] Seules les lectures thermiques auxquelles l'Administrateur procédera éventuellement en vue de se prononcer sur le point 9 de la réclamation sont susceptibles de confirmer ou d'infirmer un problème d'isolation au sous-sol. Quoique les parties aient discuté de ce point à l'audition, l'arbitre n'a pas juridiction pour en traiter car l'Administrateur n'a pas encore rendu de décision sur ce point.
- [75] Les Bénéficiaires, qui avaient le fardeau de la preuve, n'ayant pu établir une faute de l'Entrepreneur, la décision de l'Administrateur est maintenue sur le point 3.

Dalle de béton – Terrasse arrière de l'appartement «C»

- [76] La visite des lieux a permis de constater la présence d'une fissure à la dalle de béton de la terrasse arrière. C'est un fait indéniable que le Bénéficiaire attribue à l'installation inadéquate de la dalle sur une terre argileuse qui retient l'eau.
- [77] Le Bénéficiaire a produit des photos de la terrasse du bâtiment immédiatement voisin, qui, selon ses dires, aurait présenté un problème similaire et l'Entrepreneur aurait fait installer du pavé-uni pour corriger la situation, ce que l'Entrepreneur nie. Le procureur de l'Administrateur s'est opposé au dépôt de ces photos. Malgré l'absence du témoignage du propriétaire du bâtiment voisin, je rejette l'objection du procureur de l'Administrateur à la production des photos, les parties et la soussignée ayant été à même de visualiser la terrasse concernée.

[78] Toutefois, leur dépôt ne vaudra que pour ce qu'on peut y voir puisqu'il n'existe aucune preuve que les situations étaient similaires. Pour obtenir une preuve probante, il aurait fallu à tout le moins entendre le propriétaire du bâtiment voisin dont le Bénéficiaire a tenté de rapporter les propos. Qui plus est, aucun expert n'a été appelé à témoigner par le Bénéficiaire tant pour identifier les causes de la fissure chez lui que pour s'assurer de la similarité de la situation à l'égard des deux bâtiments.

[79] Il n'y a pas de doute, il y a bel et bien une fissure. Toutefois, je dois me prononcer sur les prétentions de l'Administrateur à l'effet qu'il n'y a pas lieu d'intervenir parce que la dalle n'est pas rattachée au bâtiment, que la fissure est reliée au comportement normal du béton et, de ce fait, est exclue du contrat de garantie, en application des paragraphes 2, 6 et 9 de l'article 29 du *Règlement* :

29. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

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

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

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

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

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.

[80] La preuve non contredite est à l'effet que la dalle est une dalle de propreté simplement déposée sur le sol, donc pas structurale. De fait, il s'agit bel et bien d'un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment, adossé à la fondation extérieure du bâtiment sans qu'il paraisse y être fixé. Il appert que la dalle de béton aurait très bien être remplacée par du pavé uni, tout comme il a d'ailleurs été choisi de le faire au bâtiment voisin, comme en font foi les photos produites par le Bénéficiaire lui-même sous la cote B-11.

[81] Suivant la preuve prépondérante soumise, il y a lieu de maintenir la décision de l'Administrateur sur le point 7, sans préjudice et sous réserve des recours appropriés que le Bénéficiaire pourrait porter devant les tribunaux civils.

[82] En conclusion, à titre d'Arbitre désigné, la soussignée est autorisée à trancher tout différend découlant des plans de garantie⁶. L'Arbitre doit de plus statuer « conformément aux Règles de droit et fait appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient »⁷. Sa décision doit donc s'appuyer sur la preuve soumise par les parties, la loi et la jurisprudence.

[83] Comme l'a écrit Me Michel Jeanniot dans la décision *Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁸ :

«les Bénéficiaires sont en demande et tel quiconque porte une demande devant un Tribunal d'arbitrage, c'est la demande qui a le fardeau de preuve, qui a le fardeau de convaincre; sans que ce fardeau ne soit indu, ce sont les Bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie».

[84] Le Bénéficiaire qui, en tant que demandeur, avait le fardeau de la preuve, n'a pas réussi à établir une faute de l'Entrepreneur et/ou le caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur. En conséquence, l'Arbitre n'a d'autre choix que de rejeter globalement sa demande d'arbitrage.

⁶ Art. 83.1 de la Loi sur les Bâtiments L.R.Q.cB-1.1

⁷ Article 116 du Règlement

⁸ *SORECONI*, 090206002, 2 juillet 2009.

[85] En vertu de l'article 123 du *Règlement* et vu que le Bénéficiaire n'a obtenu gain de cause sur aucun des points de sa demande, l'Arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur et le Bénéficiaire. En conséquence, les frais de l'arbitrage seront partagés à raison de 50\$ pour le Bénéficiaire et la balance pour l'Administrateur.

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

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

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur le point 4;

REJETTE la demande d'arbitrage et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur les points 2, 3, 7 et 8, **LE TOUT** sans préjudice et sous réserve des recours appropriés que les bénéficiaires pourraient porter devant les tribunaux civils.

CONDAMNE le Bénéficiaire à payer 50\$ des coûts d'arbitrage et l'Administrateur à défrayer la balance des coûts.

Me France Desjardins

Arbitre/SORECONI