

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Constitué en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des  
bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Sous l'égide de

**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la *Régie du bâtiment du Québec* responsable  
de l'administration de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q., c. B-1.1)

---

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n° : PG-50890-4716  
Dossier n° : 1217120001

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 8380 À 8390 DE  
BUFFALO**

« **Bénéficiaire** » / Demanderesse

c.

**CONSTRUCTION G. CARRIER INC. (en faillite)**

« **Entrepreneur** » / Défenderesse

-et-

**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**

« **Administrateur** »

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Tibor Holländer

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Lucien Bégin

Pour l'Entrepreneur : (en faillite)

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François-Olivier Godin  
Martin Gignac, Administrateur

Date de l'audition : 29 avril 2013

Date de la décision  
arbitrale :

Le 25 juillet 2013

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

« **BÉNÉFICIAIRE** » / Syndicat de copropriété 8380 à 8390 de  
DEMANDERESSE: Buffalo  
8390, de Buffalo  
Québec (Québec)  
G2C 0G1

« **ENTREPRENEUR** » / Construction G. Carrier inc.  
DÉFENDERESSE: (en faillite)

« **ADMINISTRATEUR** » La Garantie habitation du Québec inc.  
DU PLAN DE GARANTIE: 9200, boul. Métropolitain Est,  
Anjou (Québec)  
H1K 4L2

**OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES**

[1] Aux fins de la présente décision arbitrale, le Tribunal exposera d'abord les faits, documents et pièces qui sont pertinents à la décision qui est rendue.

**MANDAT**

[2] Une demande d'arbitrage a été déposée par le bénéficiaire en date du 17 décembre 2012 et le soussigné a été désigné comme arbitre le 11 janvier 2013.

[3] La demande d'arbitrage (Pièce A-1) découle de la décision rendue par l'administrateur le 5 décembre 2012 (Pièce A-2) en vertu duquel les demandes liées aux points deux (2) et trois (3) ont été rejetées par l'administrateur.

[4] Les points deux (2) et trois (3) consistent en diverses déficiences identifiées par l'administrateur de la manière suivante<sup>1</sup>:

Point 2 Toiture : Bardeaux d'asphalte

Point 3 Marches de béton avant

---

<sup>1</sup> Pièce A-1, décision en date de 5 décembre 2012.

## CHRONOLOGIE

- 2008.04.17 Déclaration de copropriété (Pièce A-5).  
2009.04.27 Date de fin de travaux des parties communes (Pièce A-6 et Pièce A -10).  
2009.04.27 Réception des parties communes (Pièce A-6).  
2009.09.04 Formulaire d'inspection préreception (Pièce A-4).  
2009.09.10 Avis de fin de travaux-Accusé Réception par le Syndicat de la copropriété 8380-8390 de Buffalo (Pièce A-10).  
2012.05.24 Lettre de Michel Perrault, Toitures Michel Perrault & Fils inc. (Pièce A-3).  
2012.05.29 Dénonciation du bénéficiaire en ce qui traite au point 3 (Pièce A-6).  
2012.06.14 Dénonciation du bénéficiaire en ce qui traite au point 2 (Pièce A-6).  
2012.07.11 Lettre de Lucien Bégin adressée à Mme Chantal Cantin de la Garantie Qualité Habitation (Pièce B-43).  
2012.11.15 Rapport de conciliation de l'administrateur (Pièce A-6).  
2012.12.05 Rapport de conciliation addenda de l'Administrateur (Pièce A-2).  
2012.12.17 Demande d'arbitrage du bénéficiaire (Pièce A-1).  
2013.01.11 Nomination de l'arbitre M<sup>e</sup> Tibor Holländer (Pièce A-1).  
2013.01.31 Réception du «*Cahier de pièces émis par l'administrateur*».  
2013.03.04 Avis du Tribunal; conférence préparatoire.  
2013.03.22 Conférence préparatoire.  
2013.03.22 Avis du Tribunal; audition fixée pour le 29 avril 2013.

## PIÈCES

- [5] Les pièces ont été initialement étiquetées et numérotées «**A-°**» conformément à la numérotation du cahier de pièces produit par l'administrateur; les pièces que la bénéficiaire a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées «**B-°**».
- [6] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience et font partie du cahier de pièces produit par l'administrateur :

Numéro	Description
A-1	Demande d'arbitrage du bénéficiaire.
A-2	Rapport de conciliation addenda de l'administrateur.
A-3	Lettre de Michel Perrault, Toitures Michel Perrault & Fils inc.
A-4	Formulaire d'inspection préreception.
A-5	Déclaration de copropriété.
A-6	Rapport de conciliation de l'administrateur.
A-7	Photos du palier et escaliers.
A-8	Photos de la toiture endommagée et photos après réparation.
A-9	CD ROM.

---

Numéro	Description
A-10	Avis de fin de travaux-Accusé Réception par le Syndicat de la copropriété 8380-8390 de Buffalo.
A-11	Curriculum vitae de Monsieur Martin Cignac, Conciliateur.
A-12	Information sur la garantie limitée des bardeaux d'asphalte «° IKO°»

[7] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par le bénéficiaire°:

Numéro	Description
B-1 a B-21	Photos de la toiture-bardeaux d'asphalte.
B-21	Photo entrée au 8390 du Buffalo.
B-23 a B-24	Photos du palier et escaliers côte droits.
B-25 a B-31	Photos du palier et escaliers côte gauches.
B-32 a B-36	Photos de la rampe côte gauche.
B-37 a B-40	Photos du palier côte gauche.
B-41 a B-42	Des photos montrant que la rampe ne tient pas les vis existantes.
B-43	Lettre de Lucien Bégin adressée à Mme Chantal Cantin de la Garantie Qualité Habitation.
B-44	Copie d'un devis de construction.
B-45	Copie d'une facture de Michel Perrault, Toitures Michel Perrault & Fils inc. en date de 30 mai 2012.
B-46	Copie d'un courriel en date de 13 mars 2013.
B-47	Copie d'un courriel en date de 27 février 2013.
B-48	Soumission de CPR Construction en date du 14 février 2013.
B-49	Évaluation du chantier préparé par Techno-pieux Québec Est.
B-50	Soumission de Construction Asselco Inc. pour la réfection de la couverture du toit principal.
B-51	Soumission de Construction Asselco Inc. pour l'ajout d'un contre-plaqué d'épinette ½ pouce tel que spécifié au devis de construction de bâtisse. Toit principal.
B-52	Un document du Construction Asselco Inc. établissant le taux horaire de Monsieur Michel Perrault pour son appui apporté à l'audience.
B-53	Une copie d'une facture pour la somme de 500,72 \$ représentant les frais de M. Michel Perrault, pour sa comparution à l'audition.
B-54	Photocopie des directives de la compagnie IKO pour la pose des bardeaux.
B-55	L'emballage original des bardeaux, contenant les directives de la compagnie IKO pour la pose des bardeaux.

### **PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES**

[8] Les parties n'ont pas contesté la compétence ou la juridiction du Tribunal et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.

- [9] La demande d'arbitrage (Pièce A-1) par le bénéficiaire découle de la décision rendue par l'administrateur Monsieur Martin Gignac le 15 novembre 2012 (Pièce A-6) et la décision du 5 décembre 2012 (Pièce A-2) en vertu duquel les demandes liées aux points deux (2) et trois (3) ont été rejetées.

### **LES FAITS**

- [10] Les plaintes déposées par le bénéficiaire portaient sur trois (3) points, parmi lesquels le bénéficiaire a demandé l'arbitrage en ce qui concerne les points deux (2) et trois (3), portent sur les déficiences suivantes :

Point 2                      Toiture : Bardeaux d'asphalte

Point 3                      Marches de béton avant

- [11] La décision<sup>2</sup> de l'administrateur à l'égard des points en litige devant le Tribunal est reproduite ci-après :

[11.1] **Point 2.            TOITURE : BARDEAUX D'ASPHALTE**

«°Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (voir Note A) la situation suivante°:

à savoir lors des grands vents du 23 avril 2012 dernier des bardeaux d'asphalte ont arraché de la toiture.

Comme ce point n'a pas été découvert dans l'année suivant la réception des parties communes et dénonce, par écrit, à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité Habitation**, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice cache au sens de l'article 2103 du Code civil du Québec (article 6.4.2.4 du texte de garantie, donc voici l'extrait).

6.4.2.4 La réparation des vices caches au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment et dénonces, par écrit, a l'entrepreneur et a Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois la découverte des vices caches au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec;

---

<sup>2</sup> Pièce A -2.

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre visite des lieux, ce point ne peut être considéré comme un vice cache.

Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.°»

[11.2] **Point 3. MARCHES DE BETON AVANT**

«°Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (lors de notre visite des lieux) la situation suivante:

La série de marche en béton en façade côté gauche a descendu.

Comme ce point n'a pas été découvert dans l'année suivant la réception des parties communes et dénonce, par écrit, à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité Habitation**, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice cache au sens de l'article 2103 du Code civil du Québec (article 6.4.2.4 du texte de garantie, donc voici l'extrait)

6.4.2.4 La réparation des vices caches au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment et dénonces, par écrit, à l'entrepreneur et à Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices caches au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec;

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre visite des lieux, ce point ne peut être considéré comme un vice cache.

Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.°»

[12] Le bâtiment comprend trois (3) étages et il est situé sur la rue de Buffalo, dans la ville de Québec. Les unités de condominium situées au rez-de-chaussée sont accessibles directement depuis le rez-de-chaussée, lequel est légèrement surélevé depuis le niveau de la rue.

[13] Depuis la rue au bâtiment, l'entrepreneur a installé des escaliers de béton qui mènent à l'entrée des unités situées au rez-de-chaussée et aux escaliers de béton qui mènent au palier de béton lequel fut placé sur un monticule de terre située à mi-distance entre le sol et le deuxième étage du bâtiment.

- [14] À partir du palier de béton, les escaliers fabriqués en fibre de verre sont fixés au balcon situé au deuxième étage du bâtiment. L'accès au troisième étage est assuré à partir du balcon du deuxième étage.
- [15] Le monticule de terre a été construit situé face à l'entrée principale aux deuxième et troisième étages du bâtiment. L'accès au palier de béton est assuré à partir du rez-de-chaussée avec des escaliers préfabriqués en béton installaient de chaque côté du palier de béton.
- [16] Des mains courantes en aluminium ont été installées sur les escaliers préfabriqués en béton, le palier de béton et les escaliers menant au balcon du deuxième étage.
- [17] La toiture est recouverte de bardeaux d'asphalte «°bardeaux°».
- [18] Monsieur Martin Gignac, l'administrateur, a visité et a inspecté le bâtiment le 7 septembre 2012, et a rendu sa décision les 15 novembre 2012<sup>3</sup> et 5 décembre 2012.<sup>4</sup>

### **PLAIDOIRIES – BÉNÉFICIAIRE / DEMANDERESSE**

- [19] Le Tribunal doit décrire la position du bénéficiaire à l'égard de chaque point qui fait partie de la demande d'arbitrage et doit donc faire partie intégrante de la décision qui sera rendue par le Tribunal.

#### **Point 2**

- [20] En ce qui concerne le point deux (2), la question se rapporte à l'installation des bardeaux sur le toit du bâtiment.
- [21] Le bénéficiaire fait valoir que les bardeaux «°été mal installés°»<sup>5</sup>. Par conséquent, le bénéficiaire est d'avis que le travail en question constitue un vice caché au sens de l'article 6.4.2.4 du texte de garanti et l'article 27(4) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ*, c B-1.1, r 8, «°Règlement°».

#### **Point 3**

- [22] En ce qui concerne le point trois (3), la question se rapporte à l'installation des marches de béton avant côte gauche du bâtiment.

---

<sup>3</sup> Pièce A-6.

<sup>4</sup> Pièce A-2.

<sup>5</sup> Lettre datée du 14 juin 2012, à la page 2, faisant partie intégrante de la décision du 5 décembre 2012, Pièce A -2.

- [23] Le bénéficiaire fait valoir que la manière dont les marches de béton avant côte gauche ont été installés, relèvent du champ d'application du vice caché au sens de l'article 6.4.2.4 du texte de garanti et l'article 27(4) du Règlement.

### **PLAIDOIRIES - ADMINISTRATEUR**

- [24] Il n'est pas nécessaire de répéter dans son entièreté les arguments avancés par l'administrateur, puisqu'elles sont amplement énoncées dans la décision rendue par l'administrateur qui a été reproduit ci-dessus.

### **QUESTIONS EN LITIGE**

#### **Point 2**

- [25] Est-ce que la manière dont les bardeaux ont été installés sur le toit constitue un vice caché au sens de l'article 6.4.2.4 du texte de garanti et l'article 27(4) du Règlement?

#### **Point 3**

- [26] Est-ce que la manière dont les marches de béton avant côte gauche ont été installés constitue un vice caché au sens de l'article 6.4.2.4 du texte de garanti et l'article 27(4) du Règlement?

### **ANALYSE**

- [27] Afin de faciliter une meilleure compréhension de la décision arbitrale par les parties, il est opportun de reproduire ici les articles qui reçoivent application dans la présente cause:

«**°C.c.Q.**

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

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

1991, c. 64, a. 1726.

2103. L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, des mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

1991, c. 64, a. 2103.

2803 C.c.Q.: Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

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

2804 C.c.Q.: 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.

2811 C.c.Q.: 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.

### **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ, c B-1.1, r 8:**

#### CHAPITRE I

#### INTERPRÉTATION ET APPLICATION

##### SECTION I

##### INTERPRÉTATION

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

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

## SECTION II CONTENUE DE LA GARANTIE

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.

D. 841-98, a. 7.

### §2. Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise

#### I. Couverture de la garantie

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

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

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

D. 841-98, a. 29; D. 39-2006, a. 12.

### **Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs**

6.4.2.4 La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excèdera six (6) mois la découverte des vices caches au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec;°»

[Nos soulignements]

**a) FARDEAU DE PREUVE**

[28] Il est un principe bien établi en droit que le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie qui présente une demande devant le Tribunal. L'article 2803<sup>6</sup> se lit comme suit<sup>o</sup>:

«2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.<sup>o</sup>»

[29] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804<sup>7</sup> qui se lit comme suit<sup>o</sup>:

«2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.<sup>o</sup>»

[30] Conformément à l'article 2811<sup>o8</sup>:

«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.<sup>o</sup>»

[31] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties.<sup>9</sup>

[32] En ce qui concerne le point deux (2), le bénéficiaire ne s'est pas acquitté de son fardeau de la preuve pour les motifs présentés avec plus de détail ci-après. Par contre, en ce qui concerne le point trois (3), le bénéficiaire a acquitté son fardeau de la preuve pour les motifs présentés avec plus de détail ci-après.

**b) LES FAITS**

[33] Les témoins suivants ont comparu devant le Tribunal, à savoir :

[33.1] Au nom du bénéficiaire :

1. Monsieur Lucien Bégin<sup>o</sup>; et
2. Monsieur Michel Perrault;

---

<sup>6</sup> Code civil du Québec, LRQ c C -191

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [1993] 1 S.C.R. 282

[33.2] Au nom de l'administrateur :

1. Monsieur Martin Gignac.

[34] Monsieur Perrault a été qualifié à témoigner en tant qu'expert et par conséquent il a témoigné en ce qui concerne son rapport produit comme la Pièce A-3.

[35] Monsieur Gignac a été qualifié à témoigner en tant qu'expert et par conséquent il a témoigné en ce qui concerne ses décisions produites comme les Pièces A-1 et A-2.

**Point 2 :**

[36] Le 27 avril 2009 constitue la date de fin de travaux des parties communes et la réception des parties communes a eu lieu le 4 septembre 2009<sup>10</sup>.

[37] Les déficiences relatives à l'arrachement des bardeaux ont eu lieu le 23 avril 2012; le bénéficiaire a donné un avis écrit à l'entrepreneur, conformément à une lettre datée du 14 juin 2012, laquelle a été reçue par l'administrateur le 15 juin 2012<sup>11</sup>.

[38] Les bardeaux ont été arrachés lors de vents violents qui ont frappé la région où est situé le bâtiment. Compte tenu de l'emplacement du bâtiment, la partie arrière de la toiture est sujette aux grands vents que la partie avant du toit.

[39] Monsieur Bégin a témoigné que de grands vents ont frappé le bâtiment le 23 avril 2012, avec une telle force que les bardeaux ont été arrachés de la toiture et ils ont été subséquemment trouvés au sol tout autour du bâtiment.

[40] Après les grands vents du 23 avril 2012, Monsieur Bégin a appelé la compagnie d'assurance du bénéficiaire pour signaler le dommage. Monsieur Perreault, un entrepreneur-couvreur avec plus de 18 ans d'expérience a alors été recommandé au bénéficiaire par la société d'assurance.

[41] Monsieur Perreault a visité et inspecté le bâtiment, et la réfection de la partie endommagée a été complétée le 24 mai 2012. Il a préparé un bref rapport qui a été produit par l'administrateur comme la Pièce A-3.

[42] Compte tenu du fait que le coût de la réfection de la partie du toit touchée, s'établit à 540,38°\$<sup>12</sup>, alors que la franchise était de 500,00°\$, le bénéficiaire a décidé à défrayer le coût de réparer la surface de la toiture endommagée.

---

<sup>10</sup> Pièce A-2, A-4 et A-10.

<sup>11</sup> Pièce A-2, à la page 2.

<sup>12</sup> Pièce B-45.

- [43] Monsieur Bégin a confirmé, que personnellement il n'a pas montez sur le toit pour déterminer les dommages causés par les grands vents du 23 avril 2013. Il s'appuie sur la base des éléments de preuve avancés par Monsieur Perreault, pour ce qui est des déficiences relatives à l'installation des bardeaux.
- [44] L'idée maîtresse du témoignage de Monsieur Perreault était double : (1) l'entrepreneur aurait dû utiliser un contreplaqué d'épinette, au lieu à celle qui a été utilisée; (2) les bardeaux n'ont pas été installés correctement par l'entrepreneur, et il semble que l'entrepreneur n'a pas respecté les recommandations du fabricant quant au nombre de clous que devaient être utilisés afin de clouer les bandeaux et aussi l'emplacement des clous afin d'arrimer les bardeaux au contreplaqué.
- [45] Le Tribunal examinera les éléments de preuve concernant les opinions avancées par l'expert du bénéficiaire, Monsieur Perreault.

i. **LE REMPLACEMENT DU CONTREPLAQUÉ**

- [46] Monsieur Perreault a témoigné que l'entrepreneur aurait dû utiliser un contreplaqué d'épinette, qui selon lui, même si celle-ci s'avère un peu plus chère que celle utilisée par l'entrepreneur, est plus léger, plus résistant et accepte mieux le clouage employé pour arrimer les bardeaux au contreplaqué.
- [47] Monsieur Perreault s'appuie sur la pièce B-44, ce qui représente un extrait du devis de construction, pour affirmer que l'entrepreneur était tenu d'utiliser un contreplaqué d'épinette de ½ pouce de largeur.
- [48] Le témoignage entourant le type de contreplaqué utilisé par l'entrepreneur doit être apprécié compte tenu de la soumission que Monsieur Perreault a faite au bénéficiaire le 9 avril 2013<sup>13</sup>, environ seize (16) jours avant l'audience d'arbitrage et 11 mois après qu'il a préparé et présenté son rapport du 24 mai 2012<sup>14</sup>.
- [49] Son rapport de mai 2012<sup>15</sup> a été préparé à partir de ses observations des bardeaux, lesquelles ont été récupérées à partir du sol. Monsieur Perreault a précisait clairement que «<sup>o</sup>Je ne suis pas monte sur la toiture c'était trop dangereux, mais les dommages sont clairement évidents.<sup>o</sup>». Cependant, en mai 2012, les employés du Monsieur Perreault étaient sur la toiture et ont mené à bien les réparations nécessaires de la surface affectée par les bardeaux arrachés.

---

<sup>13</sup> Pièce B-51.

<sup>14</sup> Pièce A-3.

<sup>15</sup> Ibid.

- [50] Monsieur Perreault n'a peut-être pas eu le mandat après le 24 mai 2012, pour faire le point de la situation depuis son dernier rapport et d'introduire la problématique relative au remplacement du contreplaqué. Toutefois, cette question, apparemment a été soulevée en avril 2013 lors des discussions qu'il avait eues avec Monsieur Bégin ayant trait à sa comparution et témoignage devant le Tribunal.
- [51] À la suite de ces discussions, il a été décidé que Monsieur Perreault soumettrait une soumission (datée du 9 avril 2013)<sup>16</sup>, dans laquelle il exposerait le coût lié au remplacement du contreplaqué existant avec celle d'un contreplaqué d'épinette. Dans sa soumission, il s'est référé au «*°Ajout d'un contre-plaqué d'épinette ½ pouce tel que spécifié au devis de construction de la bâtisse. Toit principal.°*», et le coût de remplacement pour un montant de 13°950,00°\$ plus les taxes applicables.
- [52] Dans la soumission<sup>17</sup>, Monsieur Perreault a clairement fait référence quant au plan de construction, laissant croire qu'il avait vu le plan de construction qui prévoit que l'entrepreneur devait utiliser un «*°contre-plaqué d'épinette°*».
- [53] Toutefois, le plan de construction (Pièce B-44) ne comporte aucune disposition concernant une telle obligation. L'extrait du plan de construction produite par le bénéficiaire comme Pièce B-44, établit simplement que l'entrepreneur était demandé d'utiliser un «*°contreplaque ½ " et Agraphes en "H" ½ "°*». Rien de plus, rien de moins.
- [54] Il convient de noter que Monsieur Perreault a admis que l'utilisation par l'entrepreneur du contreplaqué qui n'était pas en épinette ne constituait pas en soi une déficience. Selon lui, l'utilisation de contreplaqué d'épinettes a apporté de meilleurs résultats, en particulier le clouage des bardeaux au contreplaqué.
- [55] *Prima facie*, les éléments de preuve présentés par le bénéficiaire, ne justifient pas de conclure que le prétendu défaut par l'entrepreneur de ne pas utiliser un contreplaque d'épinette était la cause de l'arrachage des bardeaux.

ii. **L'INSTALLATION DES BARDEAUX**

- [56] L'avis de Monsieur Perreault ayant trait à l'installation des bardeaux, a été exprimé pour la première fois dans son rapport du 24 mai 2012, dans lequel, en se basant sur son inspection visuelle, il a déclaré ce qui suit :

«*°Les vents de plus de 100Km/h on arrachés une partie de la toiture située nord-est. C'est un édifice à condos de 3 étages, donc l'emplacement est propice aux vents dominants.*

---

<sup>16</sup> Pièce B-51.

<sup>17</sup> Ibid.

Je ne suis pas monte sur la toiture c'était trop dangereux, mais les dommages sont clairement évidents.

À première vue il y a environ une surface de 150 pieds carrés à remplacer, mais sur l'étendue des dégâts peut-être facilement du double au triple.

J'ai examiné les bardeaux arrache à première vue il est très évidents qu'ils n'ont pas été installés adéquatement. L'entrepreneur n'a pas respecté la façon de poser les bardeaux tels que suggérés par le fabricant. Les clous doivent être installés sur la ligne de pose c'est à cet endroit que le bardeau a toute sa force.

La compagnie IKO demande que 6 clous soient installés sur la ligne de pose pour se conformer à la garantie contre les grands vents.

...

Dans le cas présent le clouage de votre toiture est inefficace et contraire aux normes du fabricant. En effet il n'a que 4 clous par feuille de bardeau, de plus les clous sont à deux ou trois pouces de ligne de clouage. Ainsi ils sont dans la partie haute du bardeau et ils n'offrent pas une résistance aux grands vents. Un croquis démontre le clouage de l'entrepreneur et des photos sont annexées.

L'analyse du bardeau révèle aussi que les bardeaux étaient bien collés grâce à sa bande autocollante.

Après sa réparation j'ai inspecté la surface en entier près d'une cinquantaine de clous sont visibles ce qui veut dire qu'ils ont défonces le bardeau et il y a des risques d'infiltrations. Cette observation se fait surtout dans la jonction de deux pentes de toiture (noues).

...

Cette toiture a 4 ans et malgré son jeune âge elle démontre des signes de vieillissement prématurés dû à un travail bâcle.»<sup>18</sup>

[Nos soulignements]

---

<sup>18</sup> Pièce A-3.

- [57] Monsieur Perreault a témoigné que la surface de bardeaux arrachés situés à l'arrière du bâtiment s'élève à 150 pieds carrés. Ceci correspond à la surface qu'il avait identifiée dans son rapport du 24 mai 2012. Bien qu'il soit difficile d'apprécier comment Monsieur Perreault, il a pu déterminer en mai 2012, sur la base d'une inspection visuelle à partir du sol, qu'il y avait environ une surface de 150 pieds carrés à remplacer, néanmoins, la preuve présentée devant le Tribunal est que les bardeaux arrachés s'étendaient sur une superficie de 150 pieds carrés.<sup>19</sup>
- [58] La surface totale de la toiture est de 3 000 pieds carrés<sup>20</sup>. Mais ce n'est pas la surface entière de la toiture qui est sujette aux grands vents. La surface de 150 pieds carrés où les bardeaux ont été arrachés représente 5% de la surface totale de la toiture.
- [59] L'idée maîtresse de Monsieur Perreault est liée à l'emplacement et nombre de clous utilisés pour clouer les bardeaux.
- [60] Selon Monsieur Perreault, les clous doivent être installés sur la ligne de pose parce que c'est à cet endroit que le bardeau a toute sa force.<sup>21</sup> En se basant sur l'inspection des bardeaux arrachés, il a déclaré que les clous sont à deux ou trois pouces de ligne de clouage à la partie haute du bardeau, laquelle n'offre pas une résistance aux grands vents.<sup>22</sup>
- [61] En outre, lors de l'inspection des bardeaux, il constatait qu'en effet il n'a que quatre (4) clous par feuille de bardeau, alors que la compagnie IKO recommande que six (6) clous soient apposés sur la ligne de pose afin d'apposer et sécuriser les bardeaux contre l'arrachement lors de grands vents.
- [62] Par conséquent, Monsieur Perreault était d'avis que les bardeaux n'ont pas été installés adéquatement par l'entrepreneur.
- [63] Il importe de signaler que le bénéficiaire, en se fondant sur l'avis exprimé par Monsieur Perreault, que les bardeaux n'ont pas été installés adéquatement par l'entrepreneur, cherche à obtenir le remplacement des bardeaux de toute la surface du toit.

---

<sup>19</sup> Pièce B-45 établit que «5 paquets de bardeaux IKO Cambridge Ardoise®» a été utilisé pour réparer le toit. Monsieur Perreault a témoigné que 5 paquets étaient équivalents à couvrir 150 pieds carrés.

<sup>20</sup> Témoignage de Monsieur Perreault.

<sup>21</sup> Témoignage de Monsieur Perreault et la Pièce A-3.

<sup>22</sup> Ibid.

- [64] Les diverses photos produites par le bénéficiaire, représentant la ligne de pose où se trouvaient les clous utilisés pour clouer les bardeaux au contreplaqué, établissent clairement que les clous ont été cloués sur ou à côté de la ligne de pose. Les photos déposées par le bénéficiaire n'appuyaient pas la conclusion tirée par Monsieur Perreault que l'entrepreneur a échoué à clouer les bardeaux sur la ligne de pose.
- [65] La preuve se rapportant à la mise en place de clous n'est pas concluante, en ce que les photos ne permettent pas d'établir que tous les bardeaux arrachés et/ou les bardeaux restants couvrant le toit ont été mal cloués.
- [66] Bien que Monsieur Perreault n'ait pas précisé le type de bardeaux utilisait par l'entrepreneur dans la présente instance, il semble que s'appuyant sur la Pièce B-54 que les bardeaux utilisaient pour réparer les bardeaux arrachés ont été identifiés comme «°Cambridge AR° » fabriqué par IKO.
- [67] IKO recommandait l'utilisation de six (6) clous pour apposer des bardeaux dans des régions venteuses<sup>23</sup>.
- [68] Il est difficile de déterminer si les bardeaux utilisés en 2009 étaient fabriqués par le même fabricant et que les mêmes recommandations étaient formulées en 2009. Mais pour la commodité du raisonnement, en supposant que l'entrepreneur a utilisé des bardeaux identiques avec des recommandations identiques, est-ce que en raison du défaut de l'entrepreneur d'utiliser six (6) clous au lieu de quatre (4) clous afin d'installer les bardeaux situés à l'arrière du bâtiment lesquels ont été arrachés par les grands vents, est-ce que cela signifie que les bardeaux restants situés sur le toit qui n'était pas sujet aux vents forts, doivent être remplacées?
- [69] Monsieur Perreault a témoigné que la surface de 150 pieds carrés où ses travailleurs ont installé les nouveaux bardeaux sur le toit a été faite correctement en utilisant six (6) clous. Il est donc raisonnable de conclure que la surface de 150 pieds carrés de la toiture sujette aux grands vents a été réparée conformément aux recommandations du fabricant et que les bardeaux ne devront pas être arrachés par les grands vents.
- [70] Toutefois, le simple fait dans la présente instance que l'entrepreneur n'a pas suivi les recommandations du fabricant (si telles recommandations s'appliquaient en 2009), à lui seul, n'établit pas que les bardeaux sur toute la surface du toit devront être remplacés et tout particulièrement dans les endroits du toit qui ne sont pas sujets aux grands vents.

---

<sup>23</sup> Pièce B-54, «°Pentes Raides/Régions Venteuses : Pour les régions venteuses ... utilise 6 clous par bardeaux tel qu'illustré en dessous.°».

[71] Monsieur Perreault a témoigné et a noté dans son rapport de mai 2012, la présence d'environ 50 clous rouillés. Dans son rapport, il a déclaré ce qui suit :

«°Après sa réparation j'ai inspecté la surface en entier près d'une cinquantaine de clous sont visibles ce qui veut dire qu'ils ont défoncés le bardeau et il y a des risques d'infiltrations. Cette observation se fait surtout dans la jonction de deux pentes de toiture (noues).°»

[Nos soulignements]

[72] Selon lui, la présence des clous rouillés constitue une preuve d'une utilisation inadéquate des fusils à air comprimé pour clouer les clous, qui pourraient permettre à l'eau de s'infiltrer au travers des trous laissés par les clous. En outre, il a souligné qu'il était inhabituel de trouver 50 clous rouillés sur une toiture qui date de quatre (4) ans.

[73] Lors du contre-interrogatoire, Monsieur Perreault a admis que compte tenu de la surface de couverture du toit, il est estimé que l'entrepreneur a utilisé environ 12°000 clous pour clouer les bardeaux au contreplaqué. Les 50 clous rouillés qu'il a identifiés, ils représentent donc un taux de 0,42% du nombre total des clous utilisés par l'entrepreneur pour apposer les bardeaux au contreplaqué faisant partie de la toiture. En outre, il a précisé qu'il n'a pas enlevé les clous rouillés, et, plutôt, il avait scellé les clous en question.

[74] Comme indiqué précédemment, Monsieur Perreault a soumis au bénéficiaire deux (2) soumissions au cours du mois d'avril 2012. Une soumission datée du 8 avril 2012<sup>24</sup> est lié à la réfection de la couverture du toit principal, tandis que la soumission datée du 9 avril 2012<sup>25</sup> est lié à l'ajout d'un contreplaqué d'épinette pour le toit principal.

[75] Le coût pour remplacer les bardeaux a été estimé à 21°300 \$ plus les taxes applicables, tandis que le coût de remplacement du contreplaqué s'élève à 13°950 \$ plus les taxes applicables.

[76] Le témoignage de Monsieur Perreault doit être évalué en fonction des soumissions qui ont été remis au bénéficiaire au cours du mois d'avril 2013, quelques semaines avant l'audition de la demande d'arbitrage.

[77] Le rapport préparé par Monsieur Perreault en mai 2012, ne concerne-en rien avec les soumissions qui ont été remis au bénéficiaire au cours du mois d'avril 2013.

---

<sup>24</sup> Pièce B-50.

<sup>25</sup> Pièce B-51.

- [78] Cependant, les soumissions qui ont été remis au bénéficiaire en avril 2013 affectent la crédibilité de Monsieur Perreault pour les raisons exposées ci-après.
- [79] Le rapport du 24 mai 2012<sup>26</sup> a examiné le remplacement des bardeaux arrachés couvrant 5% de la toiture qui était sujette aux grands vents. Monsieur Perreault a eu la possibilité d'inspecter toute la surface du toit, ce qu'il n'a pas fait. Dans son rapport, il l'a clairement indiqué qu'il n'a pas monté sur la toiture, car c'était trop dangereux de le faire.
- [80] Les photographies identifiées comme des Pièces B-1 à Pièces B-21 ont été prises par ses employés. L'avis exprimé par Monsieur Perreault en mai 2012 a été fondé sur les photos et l'inspection des bardeaux arrachés qui ont été trouvées au sol tout autour du bâtiment.
- [81] Les photographies des Pièces B-1 à Pièces B-5 se rapportent à la ligne de pose des clous. La photographie des Pièces B-6 et B-11 représentent une partie de la surface du toit où les bardeaux ont été arrachés exposant ainsi une partie du contreplaqué.
- [82] Les photographies des Pièces B-7 et Pièce B-16 représentent des travaux de réfection qui ont été déjà effectués à la toiture, des dommages qui selon Monsieur Perreault ont été causés par l'infiltration d'eau<sup>27</sup>.
- [83] Les photographies des Pièces B-17 à Pièces B-19 et Pièce B-21 représentent la surface du toit qui par la suite a été réparé.
- [84] Il n'y a pas de photographies représentant la surface du toit qui n'a pas été affecté par les grands vents d'avril 2012.
- [85] Selon la preuve susmentionnée, Monsieur Perreault conclut que l'entrepreneur n'a pas utilisé six (6) clous pour apposer les bardeaux au contreplaqué. En conséquence, il est d'avis que l'entrepreneur a utilisé uniquement quatre (4) clous pour clouer les bardeaux sur toute la superficie de 3°000 pieds carrés, et ainsi, tous les bardeaux doivent être remplacés.
- [86] En outre, comme mentionnée précédemment, la présence de 50 clous rouillés sur une toiture âgée de quatre (4) ans, pris conjointement avec la preuve de l'infiltration de l'eau comme illustre la Pièce B-7, était suffisante pour lui permettre de conclure, que l'eau s'infiltrera dans la toiture en raison de la mauvaise qualité du travail de l'entrepreneur.

---

<sup>26</sup> Pièce A-3.

<sup>27</sup> Monsieur Bégin a témoigné qu'il n'était pas au courant de toute infiltration d'eau provenant du toit au condominium qui se trouve au-dessous.

- [87] Toutefois, eu égard à la Pièce B-7, que selon Monsieur Perreault établit qu'à un moment avant mai 2012, l'eau s'infiltrait à travers les bardeaux, mais il n'y avait tout simplement pas de preuve présentée afin d'établir la cause réelle de l'infiltration de l'eau.<sup>28</sup>
- [88] En conséquence, s'appuyant sur la Pièce B-7 et la présence de 50 clous rouillés, le Tribunal ne peut pas conclure que toute la toiture est susceptible à l'infiltration d'eau prétendument causée par la manière dont l'entrepreneur a cloué les bardeaux sur le toit.
- [89] De plus, même si le Tribunal accepte l'affirmation que l'entrepreneur a utilisé uniquement quatre (4) clous au lieu de six (6) clous pour apposer les bardeaux au contreplaqué, ce qui en soi n'établit pas que tous les bardeaux doivent être remplacés, et tout cela sur la base que les recommandations du fabricant n'ont pas été suivies.
- [90] La Pièce B-54 avec l'emballage original des bardeaux, contenant les directives de la compagnie IKO pour la pose des bardeaux, qui a été produit comme Pièce B-55 indique le type de bardeaux utilisés pour réparer les bardeaux arrachés. Même si le Tribunal accepte en tant qu'élément de fait que l'entrepreneur a utilisé les mêmes bardeaux lorsque le bâtiment a été construit et achevé en 2009, il n'y avait aucune preuve présentée devant le Tribunal établissant que le fabricant en 2009 recommandait l'utilisation de six (6) clous pour clouer les bardeaux dans les endroits où la toiture est sujette aux grandes vents.<sup>29</sup>
- [91] Par conséquent, le Tribunal à la lumière de la preuve présentée ne peut pas accepter la proposition selon laquelle tous les bardeaux du toit doivent être remplacés.
- [92] Finalement, le Tribunal remet en question la référence figurant dans la soumission du 9 avril 2013<sup>30</sup> relative à la nécessité d'utiliser un contreplaqué d'épinette.
- [93] La soumission du 9 avril 2013 fait référence au «*°Ajout d'un contre-plaqué d'épinette ½ pouce telle que spécifiée au devis de construction de la bâtisse. Toit principal.°*»
- [94] Monsieur Perreault n'a pas précisé quand il a pris acte pour la première fois du plan de construction.<sup>31</sup> Par conséquent, soit-il: (1) n'a pas eu le plan de construction au moment où il a préparé la soumission ; ou (2) a effectivement

---

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Pièces A-12, B-54 et B-55.

<sup>30</sup> Pièce B-50.

<sup>31</sup> Pièce B-44.

eu le plan de construction et il n'a pas tenu compte du fait que le plan n'a pas imposé à l'entrepreneur d'utiliser un contreplaqué d'épinette.

- [95] En tout état de cause, Monsieur Perreault ne disposait pas des éléments de fait indispensables pour fonder les conclusions que l'entrepreneur a manqué à l'obligation de respecter le plan de construction, alors qu'en réalité l'entrepreneur été simplement tenu d'utiliser un contreplaqué de ½ pouces de largeur et non pas un contreplaqué d'épinette.
- [96] Enfin, même si le Tribunal était porté à accepter la preuve de Monsieur Perreault (ce qui n'est pas le cas) il est évident qu'il a exprimé l'avis que l'installation en question était, ce qu'il a qualifié de «° *un travail bâclé.*°»<sup>32</sup>
- [97] Si la demande se serait posé au cours de la première année suivant la réception des parties communes qui ont eu lieu le 4 septembre 2009, de telles réalisations auraient pu être couvert par le plan de garantie et le Règlement en raison de l'application de l'article 27(3).
- [98] Cependant, dans la présente affaire, la demande a été formulée dans les trois (3) ans suivant la réception des parties communes. Pour que le plan et le Règlement s'appliquent, le bénéficiaire été appelé à établir que la demande liée à une réparation causée par des vices cachés existait au 4 septembre 2009, le vice était suffisamment grave et inconnu par le bénéficiaire.
- [99] Tandis que Monsieur Perreault a qualifié l'installation en question de constituer «° *un travail bâclé*°», cela ne signifie pas pour autant que les bardeaux ont été arrachés en raison d'un vice caché de l'installation.

[100] L'administrateur a appliqué l'article 6.4.2.4 du plan qui est libellé comme suit :

«°6.4.2.4 La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment et dénonces, par écrit, a l'entrepreneur et à Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excèdera six (6) mois la découverte des vices caches au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec;°»

[Nos soulignements]

[101] Le libellé de l'article 6.4.2.4 du plan est identique à celui de l'article 27(4) du Règlement, qui est libellé comme suit°:

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

---

<sup>32</sup> Pièce A-3.

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;°»

[Nos soulignements]

[102] L'article 6.4.2.4 du plan de garantie et l'article 27(4) du Règlement se réfère à l'article 1726 du Code civil du Québec, libellé comme suit :

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

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.°»

[Nos soulignements]

[103] Afin de profiter de l'application de l'article 6.4.2.4 du plan de garantie et l'article 27(4) du Règlement, le bénéficiaire avait le fardeau d'établir que, au moment de la prise de possession des parties communes (dans ce cas le toit) le vice doit être caché, suffisamment grave et inconnu par le bénéficiaire.

[104] Aucune preuve n'a été produite d'une manière générale par le bénéficiaire ou en particulier par Monsieur Perreault.

[105] Par conséquent, le Tribunal rejette la demande du bénéficiaire relative au point deux (2).

### **Point 3**

[106] Le point trois (3) de la demande du bénéficiaire porte sur les déficiences liées à la gauche des escaliers préfabriqués en béton («°escaliers°»), qui donnent accès depuis le niveau de la rue au palier de béton («°palier°»), quand en face du bâtiment depuis le niveau de la rue, les escaliers en question sont situés sur le côté gauche du monticule de terre menant au palier<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> Pièce B-27.

[107] Le Tribunal se réfère aux déficiences liées aux points un (1) (pallier) et trois (3) (escaliers de gauche). Selon l'administrateur, les déficiences liées au point un (1) ont été dénoncées à l'administrateur par le bénéficiaire le 29 mai 2012, de la manière suivante°:

«°Mme Cantin, bonjour.

Pour faire suite à notre conversation téléphonique du 4 courant, nous vous confirmons par la présente, la dégradation constante concernant les escaliers et le palier de béton extérieur.

Comme vous me le mentionnez lors de de cette conversation, celui qui viendrais pour vérifier la toiture, procèderas à la vérification des dommages des escaliers et du palier de béton extérieur.°»

[Nos soulignements]

[108] Selon l'administrateur les déficiences relatives au point trois (3) ont été dénoncées comme suit :

«°Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (lors de notre visite des lieux) la situation suivante:

La série de marche en béton en façade côté gauche a descendu.°»<sup>34</sup>

[109] Le point un (1) portait sur la détérioration du palier et les escaliers. L'administrateur a reconnu que les questions avaient été divulguées dès le mois de 4 septembre 2009, a admis les déficiences et a tenu que les déficiences devaient être corrigées.

[110] Bien que l'administrateur décrit les déficiences relatives au point trois (3) de la manière suivante :

«°La série de marche en béton en façade côté gauche a descendu.°»<sup>35</sup>

mais sur la base des preuves produites devant le Tribunal, sont des faits qui sont loin d'être une description adéquate des déficiences liées avec le côté gauche de l'escalier. Les déficiences liées à l'escalier du côté gauche sont plus que cela et beaucoup plus important que la manière dont l'administrateur a décrit la question et qui a été abordé ensuite en décidant que «°ce point ne peut être considéré comme un vice cache.°».

---

<sup>34</sup> Pièce A-2, à la page 5.

<sup>35</sup> Ibid.

[111] Selon Monsieur Bégin, le problème avec les escaliers du côté gauche, s'est fait jour au printemps de 2010 après le redoux hivernal. Monsieur Bégin a constaté une ouverture d'au moins 1½ pouces (ouverture en bas des contres marche) au sommet des escaliers et le palier.

[112] En conséquence, Monsieur Bégin a avisé l'entrepreneur de l'existence de ce problème, et qui en toute vraisemblance a toutefois été rectifiée par l'entrepreneur utilisant un Pépino pour pousser les escaliers dans le palier.

[113] Toutefois, les mesures correctives prises par l'entrepreneur au printemps de 2010 n'ont pas permis de résoudre adéquatement le problème. Par la suite, au printemps de 2011 et de 2012 l'ouverture est réapparue. En 2011, l'entrepreneur a rectifié le problème de la même manière qu'auparavant. En 2012, le problème avec les escaliers est réapparu une fois de plus. Étant donné que l'entrepreneur était en faillite, l'entrepreneur ne prévoyait pas retourner pour corriger le problème.

[114] Le bénéficiaire a produit la Pièce B-49, en vertu de laquelle une explication a été fournie afin de déterminer la cause qu'entraînera la création d'une ouverture entre les escaliers et le palier, à savoir que :

«°Nous avons constaté le déplacement des marches de béton, ce déplacement est causé par l'accumulation de terre sous les limons des marches.

Le gel fait gonfler le sol qui lui pousse sous les limons et fait déplacer les marches.

Le problème peut être réparé en enlevant au main 8 po de terre sous les limons et en installant une membrane qui empêchera l'accumulation de terre de chaque cote des marches, ainsi le problème du déplacement de marche sera résolu.°»<sup>36</sup>

[115] Monsieur Gignac a témoigné sur ce point et a réagi face à l'explication fournie par la Pièce B-49. Qu'à son avis, la force résultant du dégel du printemps aurait entraîné un déplacement des escaliers vers le haut ou vers le bas. En tant que telle, l'ouverture entre les escaliers et le palier se serait manifestée d'une manière verticale.

[116] Cependant, dans la présente affaire, l'ouverture horizontale constatée par Monsieur Gignac lors de sa visite d'inspection, et qui figure sur la photographie se trouve à la page six (6) de la décision.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Pièce B-49.

<sup>37</sup> Pièce A-2.

- [117] Par conséquent, étant donné que l'ouverture entre les escaliers et le palier s'est manifestée d'une manière horizontale, il était d'avis que le dégel n'a pas causé la terre au-dessous de palier de se déplacer, car le dégel n'a pas la force requise pour détacher les escaliers en béton du palier.
- [118] Monsieur Gignac a attribué le déplacement horizontal qui a engendré l'ouverture entre les escaliers et le palier d'avoir été causés par le déplacement de la plaque d'acier sur lesquelles reposent les marches. D'après lui, la réparation d'ouverture en question s'inscrit dans le cadre d'un entretien normal et, par conséquent, il n'y avait aucune preuve d'un vice caché.
- [119] Afin d'apprécier et d'évaluer la demande formulée en ce qui concerne le point trois (3), le Tribunal est tenu d'examiner la preuve photographique faisant partie de la Pièce A-2 (page 6), les Pièces B-25 à B-42 inclusivement, et les témoignages de Messieurs Bégin et Gignac.
- [120] Les photographies présentées comme des Pièces B-25, B-26, B-27 et B-28 ont été prises en 2009. Les photos utilisées par l'administrateur ont été prises en 2012 et ils se trouvent à la page six (6) de la décision du 5 décembre 2012. Les photographies présentées comme des Pièces B-29, B-30, B-31, B-32, B-33, B-34, B-35, B-36, B-37, B-38, B-39, B-40, B-41 et B-42 ont été prises au mois de mars 2013.
- [121] En premier lieu, le Tribunal examinera la preuve photographique, en ce que les photographies soulignent très clairement une compréhension visuelle des diverses déficiences liées aux escaliers situés sur le côté gauche du palier.
- [122] Le palier c'est la plate-forme entre deux volées d'escaliers. Dans ce cas, le palier figurant dans la Pièce B-27 établit qu'il a été aménagé au sommet d'un monticule de terre qui se trouve sur les deux côtés du palier. Le palier traverse le monticule de terre.
- [123] La Pièce B-27 (prise en 2009) établit également que les escaliers ne reposent pas directement sur le sol; il y a une ouverture étroite entre les escaliers et le sol. Monsieur Gignac, dans son témoignage n'a pas porté sur la question de cette ouverture qu'il faut en prendre note dans la Pièce B-27 et dans le cadre d'une photographie qui figure à la page six (6) de la décision du 5 décembre 2012.

[124] Le Tribunal néanmoins fait observer ce qui suit en ce qui concerne l'ouverture entre le sol et les escaliers de côté gauche. Il y a une différence marquée entre l'ouverture indiquée par la Pièce B-27, une photographie prise en 2009 et ce qui apparaît sur la photographie prise en 2012, laquelle se retrouve à la page 6 de la décision. Étant donné qu'il n'y avait tout simplement pas de preuves présentées établissant la largeur de l'ouverture, le Tribunal fait seulement remarquer que l'ouverture apparaissant sur la photographie prise en 2012 est considérablement plus grande à celle qui apparaît dans la Pièce B-27.

[125] La Pièce B-27 n'établit pas la manière dont la partie supérieure de l'escalier est attachée au palier. Cependant, les Pièces B-25 et B-28 (prise en 2009) établissent que la partie supérieure de l'escalier, il semble s'appuie étroitement contre le palier, sans la présence d'une membrane pour séparer les escaliers du palier.

[126] Les Pièces B-25 et B-28 établissent également que dès 2009 le palier présentait des dégradations sérieuses et l'administrateur a pris connaissance en ce qui concerne le point un (1) de la demande du bénéficiaire, demande qui a été maintenue par l'administrateur. Les Pièces B-26 et B-28 établissent la dégradation sérieuse apparaissant aussi au milieu de la partie supérieure du côté gauche de l'escalier.

[127] Les Pièces B-29, B-30, B-31, B-36, B-37, B-38, B-39 et B-40 (prise en mars 2013) établissent la présence d'une ouverture supérieure à 1½ pouces<sup>38</sup> (ouverture en bas des contres marche) entre la partie supérieure du côté gauche de l'escalier et le palier.

[128] L'ampleur de l'ouverture est manifestement constatée dans les photographies B-29, B-30, B-31, B-37 B 38, B-39 et B-40. Lorsqu'on examine la Pièce B-40, il semble que le photographe a utilisé l'objectif de zoom, et par conséquent, cette photographie donne la possibilité au Tribunal d'évaluer qu'en regardant à travers et vers le bas de l'ouverture on est en mesure de voir sans grande difficulté en sous la terre.

[129] Monsieur Gignac a témoigné que les escaliers reposent sur une plaque d'acier. Cependant, un examen plus approfondi des photographies B-29, B-30, B-31, B-37, B-38, B-39 et B-40 ne permet pas au Tribunal de déceler la présence de la plaque sur laquelle les escaliers se reposent.

[130] Monsieur Begin a également témoigné à ce que, en plus de l'ouverture, la force exercée sur les escaliers semble être tel, que les vis utilisées pour attacher les mains courantes au poteau se sont dévissées.

---

<sup>38</sup> Témoignage de Monsieur Bégin.

[131] Les photographies suivantes, les Pièces B-32, B-33, B-34, B-35, B-41 et B-42 corroborent le témoignage de Monsieur Bégin. Les vis utilisées pour attacher le cadre de la main courante au poteau, soit se sont dévissées ou ont été étirées par la force de dégel. Compte tenu de la preuve, pour le Tribunal, il est évident que les vis ne sont plus en mesure de maintenir le cadre de la main courante attaché au poteau.

[132] Le poteau auquel les mains courantes des escaliers et de palier sont attachées, est placé directement au sommet des escaliers et non sur le palier.<sup>39</sup> On trouve deux poteaux au sommet de l'escalier. Un poteau est utilisé pour attacher les mains courantes au palier donnant sur la rue. Le deuxième poteau est déposé sur le dessus des escaliers et il est utilisé pour attacher les mains courantes des escaliers et aussi les mains courantes donnant accès au balcon du deuxième étage (côté gauche).

[133] Les photographies produites comme des Pièces B-32, B-34, B-35 et B-41 représentent les mains courantes situées sur le palier qui sont vissées au premier poteau. Les photographies des Pièces B-34 (les mains courantes de palier) et B-35 (les mains courantes de l'escalier) établissent que les mains courantes attachées au haut du poteau ont fini par se desserrer, créant ainsi une ouverture.

[134] Les photographies des Pièces B-32 et B-41 (les mains courantes de palier) établissent que les mains courantes attachées à la base du poteau sont dévissées, créant ainsi une ouverture considérable.

[135] Les photographies des Pièces B-32, B-34 et B-35 établissent que la force qui a provoqué les vis à dévisser a créé une situation où le cadre de la main courante attachée au poteau est déformé au sommet et au bas du cadre.

[136] La photographie de la Pièce B-33 (la main courante utilisée pour l'accès au deuxième étage) établit que la main courante attachée au bas du poteau est dévissée, créant ainsi une ouverture considérable. La Pièce B-33 établit que la force qui a provoqué la vis à dévisser a créé une situation où le cadre de la main courante attaché au poteau est déformé au bas du cadre.

[137] La preuve établie que les mains courantes des escaliers des deux côtés sont dévissées, desserrées et les cadres sont déformés.

[138] L'administrateur, dans sa décision rendue dans le présent dossier, a conclu que la situation observée ne satisfaisait pas les critères du vice caché, sans indication de motif à cet effet. Le Tribunal ne partage pas une telle conclusion pour les raisons exposées ci-dessous.

---

<sup>39</sup> Pièces B-31 et B-36.

[139] Dans le présent cas, la réception des parties communes a eu lieu le 4 septembre 2009<sup>40</sup>, tandis que la demande relative au point trois (3) a été formulée en 2012.

[140] Étant donné que la demande relative au point trois (3) se porte aux déficiences liées avec les escaliers du côté gauche, la première question qui doit être abordée est de savoir si les escaliers en question relèvent de la définition d'un bâtiment donnée par l'article 1 du *Règlement*.

[141] L'article 1 du *Règlement* définit un «°bâtiment pour signifier le bâtiment lui-même, y compris les installations ... nécessaires à son utilisation°».

[142] Il est évident que dans les circonstances de l'espèce, les escaliers et le palier font partie des installations nécessaires pour l'usage du bâtiment.

[143] Dans le cas de *Syndicat de Copropriété Le Glendale et Le Groupe Arméca Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>41</sup>, Me Jeffrey Edwards, arbitre, a estimé que les balcons font partie intégrante des bâtiments :

«°[26] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que les balcons et les garde-corps de l'immeuble en cause constituent en l'espèce des immeubles par destination au sens de l'article 901 C.c.Q. :

«901. Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble.»

[27] Par conséquent, les garde-corps sont des ouvrages au sens de l'article 2118 C.c.Q. Cette interprétation semble d'ailleurs également avoir été retenue dans l'affaire *2755271 Canada Inc. c. Produits de métal Allunox Inc.*[3].°»

[144] Les escaliers font donc partie du bâtiment, et ils sont essentiels pour les occupants du bâtiment, mais qu'après trois ans ils se trouvent dans l'état démontré par les Pièces B-32, B-33, B-34, B-35, B-41 et B-42, indiquent la présence d'un vice caché.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Pièce A-2.

<sup>41</sup> Groupe d'arbitrage et de médiation sure mesure (GAMM), 030683-1, 2008-12-004 et 13°185-38, 2008-06-16.

<sup>42</sup> *SDC 1191 rue Panet et Les Terrasses Plessis Panet inc.*, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S12-063001-NP, 2013-06-03.

[145] L'alinéa 27(4)<sup>43</sup> du *Règlement* stipule que la garantie couvre les vices cachés découverts dans les trois ans suivant la réception et dénoncés à l'entrepreneur et l'administrateur dans les délais, ce qui a été fait.

[146] Il convient donc d'examiner en quoi consiste la couverture pour les vices cachés d'après l'alinéa 27(4) du *Règlement*.

[147] L'alinéa 27(4) du *Règlement* traite de la couverture du vice caché «°au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil°», ce dernier article stipulant que l'entrepreneur est tenu, aux «°mêmes garanties que le vendeur°», dont renvoie lui aussi à l'article 1726 C.c.Q.

[148] L'article 1726, deuxième paragraphe, du Code Civil se lit comme suit :

«°Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.°»

[149] La Cour suprême du Canada, en 2007, affirme dans l'arrêt *ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461 que les critères en matière de recours pour vices cachés soit que le vice doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur.

[150] Dans le cas présent, la preuve établit que les déficiences liées au point trois (3) étaient cachées et existaient au moment que les parties communes ont été reçues et était inconnu au bénéficiaire.

[151] La question suivante à laquelle il convient de répondre, est de savoir si le vice cache est suffisamment grave. Qu'est-ce que signifie suffisamment grave aux fins de qualifier les déficiences actuelles liées au point trois (3) comme un vice caché?

[152] La Cour suprême du Canada dans le cas de *l'ABB Inc. c. Domtar Inc.* a déclaré ce qui suit :

«°3.6.1.3 Gravité du vice

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que

---

<sup>43</sup> 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: 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.<sup>o</sup>»

[Nos soulignements]

[153] La Cour suprême du Canada a reconnu que la gravité du vice ne peut pas être évaluée en termes strict et absolu, surtout quand chaque cas est jugé eu égard des faits et circonstances particulières à chaque cas et a qualifié la gravité du vice en déclarant que : *«il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.*<sup>o</sup>».

[154] De plus, on devrait donner à la notion de perte une interprétation libérale. Me Jeffrey Edwards dans le cas de *Syndicat de Copropriété Le Glendale et Le Groupe Arméca Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>44</sup>, a exprimé ce qui :

«<sup>o</sup>[28] De plus, la doctrine et la jurisprudence sont claires à l'effet que la notion de perte comprend la perte totale ou partielle du bâtiment, y compris la perte potentielle probable. L'auteur Vincent Karim mentionne :

« [...] la notion de «perte de l'ouvrage» doit s'interpréter largement. Elle s'évalue en fonction du résultat de l'ouvrage, de son utilisation et de sa destination. La perte peut être partielle ou totale et n'être qu'éventuelle ou résulter d'un vice affectant l'usage pour lequel l'ouvrage est destiné.

Il n'est pas nécessaire que la perte éventuelle constitue une menace pour toute la structure de l'ouvrage. Il suffit qu'elle affecte une partie importante de celui-ci et que le vice compromette sa solidité ou rende difficile son utilisation. »[4] (Nos soulignements)

[29] L'auteur Jacques Deslauriers ajoute :

«Il doit s'agir de dégradations graves, de nature à affecter la solidité de l'immeuble et à entraîner sa perte totale ou

<sup>44</sup> Groupe d'arbitrage et de médiation sure mesure (GAMM), 030683-1, 2008-12-004 et 13°185-38, 2008-06-16.

partielle, ce qui signifie sa ruine ou des dégradations devenues telles à la suite de la négligence du constructeur d'y remédier dès qu'elles ont été portées à sa connaissance. »[5] (Nos soulignements)

[30] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Ain & Zukuta Ltd. c. Immobilière Montagnaise Ltée et als.*[6], cite la décision *Viking Fire Protection c. Zurich Compagnie d'assurance et Construction J.R.L.* [7] et affirme :

«Ces infiltrations périodiques d'eau par la toiture, plus abondamment en novembre et février, avaient pour effet de mettre en péril, du moins partiellement l'immeuble.

Le Tribunal estime qu'un état de fait qui empêche l'usage normal d'un ou de partie d'un immeuble, qui tend à ruiner un plafond, à le faire se désagréger, qui rend l'isolation inefficace, constitue une détérioration progressive d'un immeuble pouvant mener à sa ruine partielle. » (Nos soulignements)°»

[Nos soulignements]

[155] Dans le cas présent, la preuve a établi l'existence des diverses déficiences, qui de l'avis du Tribunal sont classifiées comme vice caché. L'explication fournie par Monsieur Gignac est insuffisante afin de permettre au Tribunal de conclure que les déficiences liées au point trois (3) ne sont pas causés par un vice caché, et qu'il s'agissait tout simplement d'un entretien normal.

[156] Puisque le Tribunal conclut que les déficiences sont causées par un vice caché, en conséquence la seule question qu'on doit y répondre, est de savoir si les déficiences en question sont suffisamment graves?

[157] Les ouvertures entre les escaliers et le palier ont été décrites et suffisamment prouvées. Les mains courantes sur le côté gauche de l'escalier menant au palier sont dévissées et la force entraînée par le déplacement des escaliers était de telles forces que les vis attachées au haut et bas du poteau sont dévissées et a provoqué le cadre des escaliers de plier.

[158] On pourrait soutenir qu'individuellement, les ouvertures entre l'escalier et le palier et les mains courantes dévissées par leurs propres moyens peuvent ne pas constituer un motif suffisamment grave pour qu'il constitue un vice caché.

[159] Toutefois, lorsque toutes les déficiences sont considérées collectivement et dans leur totalité, le Tribunal conclut que la force exercée sur les escaliers qui mènent à la création des ouvertures, entraînait à son tour, une force considérable sur les mains courantes à effet de forcer les vis à dévisser et plier le cadre de la main courante, constitue un risque de sécurité important pour les occupants et les utilisateurs de l'escalier.

[160] Le risque important de sécurité créé par les déficiences, affecte et réduit l'utilité de l'escalier et de palier de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un bénéficiaire prudent et diligent.

[161] De l'avis du Tribunal d'arbitrage, le caractère hautement dangereux et non sécuritaire des escaliers et mains courantes constitue en l'espèce une perte d'utilisation au sens d'article 27(4) du *Règlement*.

[162] Par conséquent, le Tribunal maintient la demande du bénéficiaire relative au point trois (3).

### **CONCLUSIONS**

[163] C'est un long parcours d'analyser chacune des actions ou omissions de l'entrepreneur, mais requises afin de déterminer si l'entrepreneur a commis un manquement à ses obligations contractuelles ou légales.

[164] En résumé donc et suivant l'appréciation des faits et la compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, le Tribunal est d'opinion que la position du bénéficiaire ne peut être retenue en ce qui concerne le point deux (2) mais retient la position du bénéficiaire en ce qui concerne le point trois (3) pour l'ensemble des motifs ci-haut repris.

[165] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, qu'en l'instance, que les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[166] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur en ce qui concerne le point deux (2) de la décision du 5 décembre 2012.

[167] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du bénéficiaire en ce qui concerne le point trois (3) de la décision du 5 décembre 2012.

[168] **RENVERSE** la décision de l'administrateur en ce qui concerne le point trois (3) de la décision du 5 décembre 2012.

[169] **ORDONNE** à l'administrateur de s'assurer que les travaux correctifs requis en ce qui concerne le point trois (3) soient exécutés selon les règles de l'art au plus tard le 30 septembre 2013.

[170] **DÉTERMINE** conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

DATE : 25 JUILLET 2013

*[Original signé]*

---

M<sup>e</sup> Tibor Holländer  
Arbitre