

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS inc.
(SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: 122105001

PIERRE GAUTHIER ET MAURICE BİBEAUD
Demandeurs

FRANK-FORT CONSTRUCTION INC.
Défendeur

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires : M^e Claude Coursol

Pour l'Entrepreneur : M^e Yannick Hurtubise-Forget
CROCHETIÈRE PÉTRIN

Pour l'Administrateur : M^e Luc Séguin
SAVOIE FOURNIER
M^{me} Anne Delage
Insp.- Conciliateur

Dates de l'audition: 9 et 11 janvier 2013

Date de la décision arbitrale : 5 avril 2013

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :	PIERRE GAUTHIER ET MAURICE BİBEAUD Attention : M ^e Claude Coursol 1545, boul. Curé Labelle, bur. 203 Laval (Québec) H7V 2W4 (collectivement, le « Bénéficiaire »)
ENTREPRENEUR:	FRANK-FORT CONSTRUCTION INC. Attention: M ^e Yannick Hurtubise-Forget Crochetière Fortin 5800 boul. Louis-H. Lafontaine, 2 ^{ème} étage Anjou (Québec) H1M 1S7 (« l'Entrepreneur »)
ADMINISTRATEUR:	LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. Attention: M ^e Luc Séguin 5930, Louis-H. Lafontaine Anjou (Québec) H1M 1S7 (« l'Administrateur »)

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 6 juin 2012. Sujet initialement à la décision intérimaire du Tribunal du 7 septembre 2012, et du consentement subséquent des Parties qui a résulté en un retrait de la réserve initiale appliquée à un élément de réclamation, aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été confirmée.

LITIGE

- [2] Le litige découle d'une demande d'arbitrage du Bénéficiaire reçue en date du 21 mai 2012 (la « **Demande** ») quant à une décision de l'Administrateur émise en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »), datée du 16 avril 2012 (dossier no. 196475-2) (et addendum de correction typographique transmis le 13 août 2012) (la « **Décision** ») relativement à un immeuble résidentiel unifamilial (quoique comportant deux adresses civiles) (le « **Bâtiment** ») et qui porte sur les points de

la Décision («**Point(s)**») 25, 32, 33, 35, 38, 39 et 41, avec précisions et correctifs avancés par le Bénéficiaire quant aux Points 25 et 38 lors de la conférence préparatoire tenue le 13 juillet 2012 dont sommaire écrit à été transmis aux Parties par le Tribunal.

- [3] Le Bénéficiaire a demandé par lettre au Tribunal reçue par courriel le 5 septembre 2012 (Pièce B-11) que le Point 7 soit ajouté à sa demande d'arbitrage.

Décision arbitrale intérimaire

- [4] Dans le cadre d'une décision intérimaire en date du 7 septembre 2012, le Tribunal a pris cette demande du Bénéficiaire sous réserve. En début d'enquête, les Parties ont avisé le Tribunal que de consentement le Point 7 était ajouté pour toutes fins à la Demande et que juridiction du Tribunal y était confirmée.

Constat d'Entente

- [5] En début d'enquête, les Parties ont avisé le Tribunal qu'entente était intervenue entre les Parties quant à certaines réclamations visées par la Demande et requérant que constat soit pourvu à cet effet (« **Constat d'Entente** »), soit quant aux Points 25, 32, 35, 38 et 41 de la Décision, à savoir, par rédaction du Tribunal selon les informations des Parties pour les fins des présentes, les paragraphes 5.1 et 5.2 ci-dessous:

[5. 1] L'Entrepreneur s'engage à démolir la dalle de béton en appui fondation (dalle au garage double et, en continu, au hall d'entrée), à couler une nouvelle dalle et à assurer la remise en état des lieux, garage et hall d'entrée, incluant planchers, tel que selon les règles de l'art et les ententes contractuelles entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires en vigueur (et dans l'état requis) à la date du transfert de propriété du Bâtiment au Bénéficiaire,

tenant compte *inter alia* que des constatations non contredites indiquent (i) une inclinaison avant/arrière du plancher du hall d'entrée et (ii) que selon le Tribunal le différentiel de la porte garde-robe du hall indique une inclinaison latérale, soit du plancher et/ou du plafond de celui-ci, et

[5. 2] L'Entrepreneur s'engage à corriger la porte garde-robe du hall et le mur afférent, si requis, afin de corriger ce différentiel à la porte, et cadre si requis, mais n'emporte pas de correctif au plafond du hall – que le Bénéficiaire confirme prendre à sa charge s'il en est.

Retrait

- [6] Les Parties avisent le Tribunal que le Point 33 est retiré de la Demande.

Points en litige

- [7] En conséquence les éléments en litige sous la Demande sont uniquement :
Point 7 : Affaissement de la dalle de béton, et
Point 39 : Ondulation du vinyle sur la façade avant du Bâtiment.

PIÈCES

- [8] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur et celles déposées par celui-ci lors de l'audition et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé ou selon l'ordre de leur dépôt subséquent; les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées comme B- et celles par l'Entrepreneur identifiées comme E-.
- [9] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [10] Certaines des dates d'importance au dossier d'arbitrage :

2010.12.12	Formulaire de Contrat préliminaire et contrat de garantie (Pièce A-1) et deuxième formulaire de Contrat préliminaire et contrat de garantie (Pièce A-2) – (ajoutant M. Bibeaud comme co-promettant acheteur) - et Annexe C (Exclusions, Modifications ou Additions au Contrat préliminaire) (Pièce A-3).
2011.06.08	Acte de vente notarié (Pièce A-4).
2011.06.08	Formulaire d'inspection pré-réception (Pièce A-5).
2011.08.08	Dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur (Pièce A-7).
2011.09.19	Avis (15 jours) de l'Administrateur à l'Entrepreneur (Pièce A-8).
2012.04.16	Décision de l'Administrateur (Pièce A-9).
2012.05.21	Demande d'arbitrage (Pièce A-10).
2012.06.06	Nomination de l'arbitre.
2012.07.13	Conférence préparatoire; Sommaire aux Parties (2012.07.16).
2012.08.08	Inspection supplémentaire de l'Administrateur et courriel subséquent de A. Delage (Pièce A-11) avec commentaires et constatations sur différents points de la Décision.

2012.08.15	Version corrigée de la Décision.
2012.08.27	Rapport de Nivoex, expert en bâtiment et Curriculum de l'auteur du rapport (Pièce B-1 en liasse).
2012.08.28	Rapport de Groupe Qualitas inc. membre de Groupe SNC-Lavalin, (Pièce B-2).
2012.09.05	Réception d'une demande d'ajout à l'arbitrage par lettre des Bénéficiaires au Tribunal, re. Point 7.
2012.09.07	Décision arbitrale intérimaire du tribunal, re. Point 7, sous réserve.
2012.09.17	Demande de remise par M ^e Coursol, procureur des Bénéficiaires, récemment mandaté.
2012.09.18	Tribunal informé que M ^e Forget représentera l'Entrepreneur; avis d'appel-conférence préparatoire
2012.09.21	Avis, Remise accordée.
2012.10.10	Appel-conférence préparatoire et Sommaire aux Parties.
2012.10.18	Appel-conférence préparatoire et Sommaire aux Parties.
2012.11.09	Rapport de la firme B.S.A. et Curriculum de son auteur (Pièce E-1 en liasse).
2013.01.09 et 11	Enquête et audition.

RAPPORTS D'EXPERTS

- [11] Les Bénéficiaires ont déposé un document préparé par la firme Nivoex, expert en bâtiment, daté du 27 août 2012 (le « **Rapport Nivoex** ») et curriculum de son auteur, P. Gautreau, T.P. (Pièce B-1 en liasse) visant le Bâtiment de même qu'un rapport préparé par la firme Groupe Qualitas inc., membre du Groupe SNC-Lavalin, daté du 28 août 2012 et ayant comme objet une expertise géotechnique (Affaissement des dalles sur sol) relativement au Bâtiment sous la signature de R. Blanchet, ingénieur, M.Sc. (identifié comme Directeur – Géotechnique) et de M. Dussault, ingénieur, M.Sc. A. (identifié comme Directeur principal – Montérégie) (le « **Rapport Qualitas** ») (Pièce B-2).
- [12] L'Entrepreneur dépose un rapport pour pourvoir à contre-expertise de la firme B.S.A. Groupe conseil, société d'ingénierie, daté du 29 novembre 2012 (le « **Rapport BSA** ») et curriculum de son auteur, G. Perron, ing., B. Inf. (« **Perron** ») (Pièce E-1 en liasse).
- [13] Lors de l'audience, la qualité respective des témoins auteurs de ces rapports à titre d'expert est reconnue et lesdits rapports sont respectivement caractérisés d'expertise.

LES FAITS PERTINENTS

- [14] Un contrat préliminaire et contrat de garantie est signé par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire en date du 12 décembre 2010 (Pièces A-1, A-2 et A-3).
- [15] Le Bénéficiaire acquière l'immeuble résidentiel visé par les présentes par acte notarié daté du 8 juin 2011 (Pièce A-4).
- [16] Le Formulaire d'inspection pré-réception (Pièce A-5) indique le 8 juin 2011 comme date de réception du bâtiment et le 30 juin 2011 comme date prévue de fin des travaux.
- [17] Dénonciation des points sous étude a été faite à l'Entrepreneur par écrit datée du 8 août 2011 avec estampille de réception par l'Administrateur en date du 21 août 2011 (Pièce A-7).
- [18] Dans le cadre de la visite des lieux par le Tribunal, l'Entrepreneur admet qu'il y a des différences de niveau à la cuisine et salle de bain.

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES

- [19] Il est approprié de reproduire le libellé du Point 7 de la Décision :

« Point 7 : 48-A – Plancher troué, bossé et craqué causé par l'affaissement de la dalle de béton.

Les faits

Le bénéficiaire a constaté en août 2011 que le plancher était troué, bossé et craqué et il a remarqué que la dalle sous le plancher était affaissée dans la cuisine, les chambres, le salon et le passage du logement.

L'entrepreneur mentionne qu'il effectuera les travaux en procédant à la démolition de la dalle, la coulée d'une nouvelle dalle et la remise à neuf des planchers de bois franc et de céramique. Il attribue la cause de l'affaissement de la dalle à un problème de sol qui était gelé au moment de la coulée de la dalle. Il demande un délai jusqu'au 30 mai 2012 pour faire les correctifs requis. »

- [20] Quant au Point 39, une réclamation que le vinyle de la façade avant du Bâtiment est ondulé, l'Administrateur considère à la Décision, avec référence à l'article 3.2 du contrat de garantie (qui selon le Tribunal réfère à l'article 10(2) du Règlement et sur lequel le Tribunal s'appuie), que ce point était apparent et non dénoncé par écrit au moment de la réception du Bâtiment et que l'Administrateur ne peut alors donner suite à cette réclamation.

- [21] L'Administrateur a accueilli à la Décision la réclamation du Bénéficiaire quant au Point 7, déterminant que ce point est une malfaçon non apparente à la réception du Bâtiment, et ordonnant en conclusion que l'Entrepreneur effectue les travaux correctifs requis.
- [22] Le Bénéficiaire allègue que quoique l'Entrepreneur se soit engagé à procéder aux correctifs requis pour le Point 7 avant le 30 mai 2012, celui-ci n'a pas effectué de travaux correctifs de la manière prévue et dans les délais impartis tel qu'indiqué à la Décision
- [23] L'Entrepreneur avise le Tribunal, relativement à l'énoncé au Point 7 de la Décision, qu'il ne s'est pas engagé à démolir et recouler la dalle visée, que l'énoncé à ce sujet par l'Administrateur est une mauvaise interprétation de ses propos, qu'il s'est engagé à, et a déjà effectué en partie les travaux correctifs requis, en ce qu'il a déjà pourvu à certains travaux correctifs de nivellement de la dalle par ajout de surfaces correctrices sur le dessus de celle-ci entre autre par l'utilisation d'un ciment spécial 'Lafarge', et remise en état des planchers dans certaines pièces.

DISPOSITIONS LÉGISLATIVES

- [24] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle¹. La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue².
- [25] Les dispositions législatives suivantes du Règlement s'adressent aux circonstances plaidées afin de déterminer la couverture de la Garantie y afférente :

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

[...]

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles

¹ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

² Idem, articles 20 et 120 du Règlement.
SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.
M^c Jean Philippe Ewart, Arbitre

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;
[...]

[26] L'article 10 (3) du Règlement se réfère à l'art. 2120 du Code civil qui se lit :

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

ANALYSE ET MOTIFS

[27] Tant lors de la visite des lieux et des constatations visuelles et sonores, que lors de l'enquête subséquente (voir aussi photographies, pièce B-9 en liasse), il y a eu une analyse rigoureuse de la situation de la dalle de béton, sous interrogatoire en principal et contre-interrogatoires des experts.

[28] Notons que certains éléments des rapports d'experts traitent d'une part de la dalle de béton principale du Bâtiment dans sa section résidentielle d'habitation et d'autre part, d'une dalle de garage qui emporte aussi le plancher du hall d'entrée. Quoique la dalle de garage n'est plus un Point requérant aux présentes une décision du Tribunal, tenant compte du Constat d'Entente, diverses constatations et opinions de cause quant au sol sont à la preuve devant nous et sont des indices additionnels en certaines circonstances pour nos fins.

[29] Il ne peut être contredit qu'il y a un accord entre les Parties quant à l'existence d'un affaissement de la dalle et quant à certains des éléments de cause principaux de cet affaissement, et qu'il y a d'autre part certaines admissions du préjudice.

[30] Tel au Rapport Nivoex à l'analyse des planchers du 48A (adresse civique) qui identifie des dénivellés entre les planchers, des fissures à la dalle, aux céramiques, aux joints de tuile sur mur en salle de bain, ce qui a aussi été constaté par le Tribunal à la visite des lieux, le Tribunal notant de plus des signes sonores par résonnance comparative de vide sous les planchers. Le Rapport Nivoex conclut à un mouvement anormal de la dalle.

[31] Non seulement les expertises mandatées par le Bénéficiaire concluent en ce sens, mais de même à la contre-expertise de l'Entrepreneur sous le Rapport BSA qui conclut d'ailleurs en p.1 du rapport :

« Nous sommes d'avis que ces tassements sont dus à la présence d'un mauvais remblai sous la dalle. »

- [32] Le Rapport Qualitas est aussi au même effet de conclure à affaissement, et apporte des précisions significatives quant aux causes suite à des tests de sondage des sols, pour identifier la stratigraphie et la compacité. Après carottage de la dalle, un échantillonnage des sols a été effectué avec carottier et marteau.
- [33] Les sondages S-01 (quoiqu'au garage) et S-03 à 1,70m et 1,80m respectivement sont détaillés en planches stratigraphiques en annexes A et C du Rapport Qualitas et certains vides (de 100 mm) sous la dalle, une compacité « très lâche » jusqu'à 1,47m en S-03 (forage - habitation du 48A) et de même sous le garage alors que l'on y identifie en plus des traces de matières organiques et de bois (entre 0,97 et 1,70m).
- [34] C'est donc plutôt sur la gravité du vice de sol (et les correctifs appropriés) que les avis diffèrent, l'Entrepreneur avançant entre autre que le compactage et la coulée de béton ont eu lieu alors qu'il y avait possiblement de la glace dans le sable, et suite à la fonte ceci a emporté certains tassements mais qu'il n'y aura pas d'aggravation et donc que des correctifs d'ajout sur le dessus de la dalle sont suffisants.
- [35] Même au texte de son rapport³, l'expert Perron retenu par l'Entrepreneur, auteur du Rapport BSA, tergiverse quelque peu sur la probabilité que les tassements les plus importants ont eu lieu, alors qu'il indique une 'forte probabilité' que le problème de tassement est maintenant limité. Il est clair pour le Tribunal, et plus particulièrement suite au contre-interrogatoire de Perron, que c'est le coût qui semble diriger la solution que Perron tente d'appuyer (ajouter une chape de béton additionnelle sur le dessus de la dalle) et non la conformité de l'ouvrage par la suite; il conclut d'ailleurs, entre autre :

« ... nous avons suggéré un correctif (ndlr : chape) dont la probabilité d'être adéquat va augmenter avec le temps ».

ayant aussi indiqué – et le mot correctement se doit d'être souligné :

« Une autre solution, beaucoup plus coûteuse, consiste à refaire correctement toute la dalle de la maison et sa fondation.»

(nos soulignés)

³ Citations aux pp. 7 et 9 du Rapport BSA (Pièce E-1).
SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.
M^c Jean Philippe Ewart, Arbitre

- [36] Notons finalement que le Rapport BSA indique que cette expertise doit être considérée limitative puisque l'inspection (de Perron) n'a été que visuelle et en contre-interrogatoire Perron indique que son inspection visuelle a été restreinte et qu'il n'a pris aucune mesure intérieure lors de celle-ci.
- [37] La question qui ressort des circonstances et positions des Parties vise l'autorité de l'Administrateur, et plus particulièrement dans le cas sous étude celle du Tribunal, de spécifier des méthodes correctrices suite à la détermination et caractérisation d'une malfaçon ou vice.
- [38] L'Entrepreneur s'appuie sur le principe de l'autonomie de l'entrepreneur maintenant codifié au Code civil, au chapitre du contrat d'entreprise ou de service :
- « **2099.** L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.» [1991, c. 64, a. 2099].
- [39] Le Bénéficiaire appuie ses réclamations *inter alia* aux dispositions de l'art. 2120 C.c.Q. (précité); quoique nous sommes en présence d'un contrat de vente et non d'un contrat d'entreprise, dans les circonstances, la garantie prévue par 2120 C.c.Q. est applicable tant par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. – qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties – que de l'art. 2124 C.c.Q. – promoteur immobilier⁴.
- [40] Ce principe de l'autonomie de l'entrepreneur, reconnu par une longue tradition jurisprudentielle préalablement à sa codification, est une caractéristique fondamentale du contrat d'entreprise qui, joint à la recherche par nos tribunaux de l'absence du lien de subordination, permet non seulement de distinguer le contrat de travail du contrat d'entreprise mais aussi de caractériser le contrat d'entreprise et la méthodologie requise de l'exécution du travail, des méthodes de travail.
- [41] Afin de bien cerner l'expression 'moyens d'exécution du contrat' de l'art. 2099 C.c.Q., il est utile dans un premier temps de souligner sa caractérisation par nos tribunaux et auteurs :

la méthode de travail, (Juge Rinfret, Cour Suprême du Canada)⁵

⁴ Voir aussi *Immeubles de l'Estuaire phase III inc c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 sous la plume de la juge Bich, M.-F, JCA.

⁵ *Quebec Asbestos Corporation c. Couture* [1929] R.C.S. 166, Juge Rinfret; cause phare sur le sujet.

la direction des travaux exécutés suivant des plans acceptés
(Juge Taschereau, Cour Suprême du Canada)⁶

exécute le travail à ses risques, de la manière dont il l'entend
(BAUDOUIN, J.L., *La responsabilité civile*)

« ...libre choix des méthodes d'exécution... »
*Poirier c. Goyette*⁷

« ...libre d'effectuer les travaux comme [il - entrepreneur] l'entend »
*St-Paul Fire. c. Parsons*⁸

liberté dans le choix des modes d'exécution de l'ouvrage...
(ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public et privé*)⁹

l'entrepreneur assume la direction des travaux et définit les modalités d'exécution
(MINISTRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, Commentaires)¹⁰

le choix des moyens et méthodes de construction et .. la maîtrise des séquences et de la coordination des différents travaux

⁶ *Hill-Clarke-Francis, Ltd c Northland Groceries (Quebec) Ltd.* [1941] R.C.S. 437

Juge Taschereau :

« ... c'est bien l'appelante qui avait la direction des travaux exécutés suivant des plans acceptés au préalable. L'appelante engageait ses propres hommes, exerçait sur eux un contrôle absolu sans intervention de l'intimée. Elle fournissait la main-d'œuvre, la machinerie, et devait exécuter tous les travaux suivant les plans préparés au préalable, ou subséquemment modifiés et acceptés de part et d'autre. »

⁷ *Poirier c. Goyette, Duchesne, Lemieux inc.*, J.E. 2004-107 (C.Q. p.c.)

⁸ *St-Paul Fire & Marine Insurance Co. c. Parsons & Misiurak Construction Ltd.* [1996] R.J.Q. 2925 (C.S.) (appel réglé hors cour) :

« ...libre d'effectuer les travaux comme elle [ndlr : entrepreneur] l'entendait. C'est donc d'elle que les soudeurs prenaient leurs ordres. Ainsi, l'horaire et le calendrier des activités, l'identité des soudeurs, l'établissement de leur horaire, ... » (*nos soulignés*)

⁹ ROUSSEAU-HOULE, Thérèse, *Les contrats de construction en droit public et privé*, Montréal, Coéditions Wilson et Lafleur/Sorej, 1982, p. 12 et 13.

¹⁰ GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice – Le Code civil du Québec*, t. 2, Québec, 1993, art. 2099, p. 1320 :

« ... l'entrepreneur assume la direction des travaux et définit les modalités d'exécution, même si le client fixe le résultat visé par le contrat et conserve le droit de veiller à ce que l'ouvrage soit conforme au contrat. »

(Quinn, B., *L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage*)

[42] L'auteur Bernard Quinn offre cette définition:

« L'autonomie de l'entrepreneur peut se définir ainsi : il s'agit du contrôle de l'exécution de l'ouvrage qui s'exerce notamment dans le choix des moyens et méthodes de construction et dans la maîtrise des séquences et de la coordination des différents travaux requis par le contrat d'entreprise, le tout en fonction du parachèvement et de la livraison de l'ouvrage. »¹¹

[43] L'ensemble de ces diverses expressions démontre clairement la distinction qui se doit d'être faite entre d'une part le choix des méthodes ou modes d'exécution de travaux et, d'autre part, le type et qualité des travaux, de l'ouvrage lui-même - soit au contrat d'entreprise où l'Entrepreneur s'engage à réaliser un ouvrage matériel (art. 2098 C.c.Q.) – deux réalités distinctes qui font dire à l'arbitre Despatis dans l'affaire Rae¹² :

«117 [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver»

[44] Le procureur de l'Entrepreneur réfère à l'affaire *Turgeon c. Platinum Construction*¹³ plaidant que celle-ci indique que le Tribunal n'a pas à imposer un mode de réparation; toutefois, c'est plutôt que notre Cour supérieure indique simplement, dans le cadre d'une requête en irrecevabilité sur une requête en homologation d'une sentence arbitrale, que la Cour n'a pas juridiction, soulignant que ce remède d'imposer un mode de réparation n'est pas inclus à la liste des sujets réservés aux tribunaux de droit commun à l'art. 119 du Règlement, et sans plus.

[45] Le procureur de l'Entrepreneur réfère d'autre part à deux décisions arbitrales quant au libre choix de la méthode correctrice par l'Entrepreneur. L'Affaire *Girard c. Raymond*¹⁴ date de 2004 et stipule sans support jurisprudentiel le libre

¹¹ QUINN, Bernard P., ***L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage***, Développements récents en droit de la construction, volume 223, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2005, pp.45 et 46.

¹² *Rae et Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Construction Réal Landry inc.*, Me Johanne Despatis, arbitre, 10 juin 2008; GAMM 2007-09-013.

¹³ *Turgeon et Dion c. Le Groupe Platinum 2011 inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Normand Gosselin, JCS, 2012 QCCS 5227.

¹⁴ *Girard c. Raymond et La Garantie Qualité Habitation inc.*, Alcide Fournier, Arbitre, Soreconi 050527001, 1^{er} mars 2006.
SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.
M^c Jean Philippe Ewart, Arbitre

choix des moyens d'exécution et poursuit en indiquant qu'un bénéficiaire doit attendre que les travaux soient exécutés par l'entrepreneur et si ceux-ci ne sont pas satisfaisants de demander à l'administrateur d'intervenir à nouveau; en tout respect, le soussigné ne peut souscrire à cette position.

- [46] Dans une décision arbitrale plus récente (*Fiset et Paquette c. Groupe Axxco inc.*¹⁵), l'arbitre commentant sur un argument de l'administrateur, qui avance que l'arbitre ne peut imposer une méthode correctrice, transpose la question à établir si un bénéficiaire peut imposer à un entrepreneur une solution correctrice préconisée par son expert. D'une part l'arbitre s'appuie sur le fait que l'ordonnance de l'administrateur est d'effectuer les correctifs '... selon les règles de l'art et l'usage du marché...' et conclut qu'il n'a donc pas à intervenir sur ce point; et d'autre part cite préalablement deux décisions arbitrales dont l'affaire *Spooner* où l'arbitre (auteur de la décision *Girard* précitée) confirme que l'entrepreneur a le choix des moyens mais :

«... à moins qu'il ne soit prouvé que la méthode choisie n'est pas adéquate, ne peut donner les résultats escomptés ou est contraire au code du bâtiment. »¹⁶

- [47] Notons que la preuve non contredite fait référence pour l'assise des planchers sur sol au Code national du bâtiment (s. 9.16.2.2.¹⁷) et selon, les règles de l'art, à une densité 'Proctor' de 95% de densité maximale Proctor.

- [48] L'arbitre M^e Morrissette dans la cause *Ménard et Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc.* :

« (34) S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. Interpréter le règlement autrement laisserait les Bénéficiaires à la merci d'un entrepreneur incompetent, ce qui va à l'encontre de l'existence même du Plan de Garantie des maisons neuves. Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon.

(35) L'Administrateur peut statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur et dans ce cas-ci, suivant l'opinion de son expert qu'il avait mandaté spécialement sur le correctif approprié, il l'a fait. »¹⁸

¹⁵ *Fiset et Paquette c. Groupe Axxco inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, Guy Pelletier, Arbitre, CCAC S09-010701-NP, 20 décembre 2011.

¹⁶ *Spooner et Bergeron c. 9020-8034 Québec inc. (Les Entreprises Robert Gagnon) et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Alcide Fournier, Arbitre, 6 mars 2008, para. 37.

¹⁷ Code national du bâtiment – Canada 1995 (intégrant les modifications du Québec), s.9.16.2.2 Assise des planchers.

[49] Dans l'affaire Rae (précitée) (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par la Cour d'appel *Construction Réal Landry inc. c Rae* 2011 QCCA 1851 qui rétablit la sentence arbitrale) l'arbitre M^e Despatis souscrit aux propos de M^e Morissette sous l'affaire *Ménard* (précitée) et poursuit :

« (116) ... L'administrateur a l'autorité, ... de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.

(117) Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives. [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

(118) De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté ... à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.

(119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. ... Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.»

[50] La décision de notre confrère Zoltowski dans l'affaire *SDC 8^e avenue* est au même effet :

« ... le tribunal d'arbitrage conclut que dans la présente cause, il possède la compétence d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des mesures correctives spécifiques. »¹⁹

[51] Ces décisions arbitrales sont d'ailleurs postérieures à l'affaire *Garantie Habitation et Sotramont* où la Cour supérieure, sous la plume du juge Dufresne, J. (maintenant de notre Cour d'appel),

« 91 ... L'Arbitre a-t-il, toutefois, excéder sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.

92. Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de

¹⁸ *Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, SA, 3 juillet 2006, Jean Morissette, Arbitre.

¹⁹ *Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8^e avenue et 3189 rue Claude-Jodoin c. St-Luc Habitation inc., Me Albert Zoltowski, arbitre, Soreconi 09 1221002, 27 avril 2010, para. 93.*

réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »²⁰

(nos soulignés)

- [52] Conséquemment, et tenant compte de l'autonomie de l'entrepreneur et des distinctions entre méthodes d'exécution telles que prévues sous l'art. 2099 C.c.Q. et l'identification de travaux requis, le Tribunal dans le cadre du Règlement a clairement compétence pour ordonner des travaux correctifs spécifiques et fixer des conditions de correction.
- [53] Dans les circonstances présentes, d'une part le Tribunal a autorité à ordonner des travaux correctifs, soit le remplacement de la dalle de béton par coulée d'une nouvelle dalle, mais encore plus la preuve démontre que la malfaçon n'est pas que la dalle et ses bris et affaissement mais aussi un compactage inadéquat du sol sous-jacent, vice de sol qui requiert afin d'être corrigé l'enlèvement complet de la dalle existante.
- [54] Quant à la réclamation du Bénéficiaire relative au Point 39, le Tribunal a pris note des éléments suivants :
- le rapport Nivoex mentionne au para. 3.6 que le revêtement a mal été installé par l'Entrepreneur,
 - on ne retrouve pas cet élément à la liste des éléments à corriger ou à parachever au formulaire d'inspection pré-réception (Pièce A-5) - qui mentionne une correction au vinyle à l'arrière du bâtiment mais ne fait aucunement mention d'un problème de revêtement de vinyle à l'avant du Bâtiment - ,
 - le court délai de deux mois entre la réception du Bâtiment et la dénonciation soumise par le Bénéficiaire (Pièce A-7) qui identifie le Point 39 (en p.6), et
 - le type de malfaçon visée et l'aspect visuel de l'ondulation lors de la visite des lieux par le Tribunal, et l'absence de dégradation perceptible depuis la dénonciation qui découle de la preuve,

et détermine que le Bénéficiaire ne peut (i) se prévaloir de la couverture de l'art. 10 (2) du Règlement pour cette réclamation puisque non alors dénoncée à la réception, et (ii) que la preuve (2803 et 2804 C.c.Q.) est à l'effet selon le Tribunal,

²⁰ *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon*; Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.

SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.

Décision - Dossier n° : 122105001

M^c Jean Philippe Ewart, Arbitre

2013.04.05

tel qu'aussi déterminé par l'Administrateur à la Décision, que cette malfaçon était apparente à la réception - tenant compte que l'apparence ou non d'une malfaçon est une caractéristique qui peut dans certains cas échapper à une personne raisonnablement prudente mais qui n'est pas une experte en matière de construction, mais aussi à l'inverse de la preuve quant aux détails d'installation de ce parement et des causes d'une ondulation, ou qu'elle aurait uniquement apparue suite à réception dans cette période de deux mois de saison d'été ce qui aurait permis au Bénéficiaire d'alléguer qu'il pouvait se prévaloir de la garantie prévue à l'art. 10 (3) du Règlement qui vise les malfaçons existantes et non apparentes à la réception.

CONCLUSIONS

- [55] Pour l'ensemble des motifs ci-dessus, le Tribunal (i) reçoit les arguments du Bénéficiaire relativement au Point 7 et pourvoit aux présentes ordonnances en support et (ii) rejette la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au Point 39 et maintient quant à ce Point la Décision de l'Administrateur qui a déterminé que ce Point était apparent à la réception mais n'a pas alors été dénoncé en conformité des exigences du Règlement.
- [56] Quant au Point 7, il est requis que l'Entrepreneur pourvoit selon les règles de l'art et du marché à une compaction des sols appropriée, couche par couche, tenant compte des commentaires aux présentes relatifs au niveau de compaction recommandé, à remplacer par une nouvelle coulée la dalle de béton visée et à un remplacement complet des planchers et finitions alors affectés du Bâtiment, et ce avant le 5 juillet 2013 (le Tribunal ayant tenu compte que les 'vacances de la construction' sont du 21 juillet au 3 août 2013);
- [57] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, dans les circonstances de ce dossier, considère que les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur, sauf pour un montant de 258,70\$ à la charge de l'Entrepreneur pour frais de remise en conformité de la grille applicable, cette attribution n'enfreignant aucunement aux droits de subrogation de l'Administrateur en conformité du Règlement ou ententes autres avec l'Entrepreneur, s'il en est.
- [58] Le Bénéficiaire a requis remboursement de frais d'expertise (sous pièces B-7 et B-8 et témoignage). Le Tribunal, en conformité de l'article 124 du Règlement, considère (i) quant au Rapport Nivoex pour cinq factures présentées (B-7) que les frais pour rencontres autres que pour enquête ne sont pas pertinents, que le

rapport couvre un ensemble d'éléments qui ne sont pas sous arbitrage, et accorde remboursement de 1 250\$ plus taxes applicables en quantum de la réclamation tant pour rapport que présence, et (ii) quant au Rapport Qualitas, 2 700\$ plus taxes applicables, tant pour rapport que présence, soit un total de 3 950\$ plus taxes applicables.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[59] **PREND ACTE** du Constat d'Entente intervenu entre les Parties en conformité des présentes quant aux Points 25, 32, 35, 38 et 41 de la Décision et plus particulièrement à l'effet que :

- l'Entrepreneur s'engage à démolir la dalle de béton en appui fondation (dalle qui couvre le garage double et le hall d'entrée), à couler une nouvelle dalle et à assurer la remise en état des lieux, garage et hall d'entrée, incluant planchers, tel que selon les règles de l'art et les ententes contractuelles entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires en vigueur (et dans l'état requis) à la date du transfert de propriété du Bâtiment au Bénéficiaire, et
- l'Entrepreneur s'engage à corriger la porte garde-robe du hall et le mur afférent, si requis, afin de corriger ce différentiel à la porte, et cadre si requis, mais n'emporte pas de correctif au plafond du hall – que le Bénéficiaire confirme prendre à sa charge s'il en est.

et advenant désaccord entre les Parties quant au Constat d'Entente ou au résultat des correctifs prévus, que ce désaccord, sans autre procédure préalable que l'envoi aux Parties et au Tribunal d'un avis écrit à cet effet de la Partie qui désire se plaindre du désaccord, avec copies des rapport(s) et constat appropriés, soient acheminé au Tribunal, **ET MAINTIENT** juridiction quant à ces ordonnances dans le cadre du Règlement;

[60] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 39;

[61] **MAINTIENT** la Décision de l'Administrateur quant au Point 7;

[62] **ORDONNE** que l'Entrepreneur pourvoit à un remplacement complet de la dalle de béton visée au Point 7, ayant préalablement pourvu à une compaction des sols en assise, couche par couche, et en conformité des règles de l'art et du marché, avec tests de compaction par un tiers expert indépendant dont copie au

Bénéficiaire et à l'Administrateur, et pourvoit par la suite à un remplacement complet des planchers et finitions affectés du Bâtiment, et ce avant le 5 juillet 2013;

[63] **ORDONNE** que l'Administrateur rembourse au Bénéficiaire un montant de 3 950\$ plus taxes applicables; et

[64] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage, sauf pour un montant de 258,70\$ à la charge de l'Entrepreneur, sans pour autant que cette ordonnance restreigne le droit de l'Administrateur à exercer tout droit de caution, subrogation ou autre droit découlant du Règlement ou des ententes, s'il en est, entre celui-ci et l'Entrepreneur.

DATE: 5 avril 2013

[Original signé]

M^e Jean Philippe Ewart