

# 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**

Dossiers n<sup>os</sup>: 120708001 et 132502001

**PIERRE BLAIS ET DIANE COUPAL-BLAIS**

Demandeurs et Défendeurs

C.

**VILLAS CONSTRUCTION 2006 INC.**

Défenderesse et Demanderesse

et

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

Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires: M. Pierre Blais  
M<sup>me</sup> Diane Coupal-Blais  
M<sup>e</sup> Martin Janson  
JANSON, LARENTE, ROY, AVOCATS

Pour l'Entrepreneur: M. Benoît Morin, président  
M. Serge Morin  
VILLAS CONSTRUCTION

Pour l'Administrateur: M. Jocelyn Dubuc, insp. conc.  
La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ  
M<sup>e</sup> François Laplante  
SAVOIE FOURNIER

Dates de l'audition : 25, 27 et 28 mars, 4 avril, 29 mai, 26 juin,  
4 et 5 juillet 2013

Date de la Décision : 21 octobre 2013

(décision repaginée pour publication)

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossiers n<sup>os</sup>: 120708001 et 132502001

2013.10.21

## IDENTIFICATION DES PARTIES

### **BÉNÉFICIAIRES :**

**PIERRE BLAIS ET DIANE COUPAL-BLAIS**

Attention : M<sup>e</sup> Martin Janson  
JANSON, LARENTE, ROY, AVOCATS  
7151, rue Jean-Talon Est, bureau 610  
Anjou (Québec)  
H1M 3N8

(les «**Bénéficiaires**»)

### **ENTREPRENEUR:**

**VILLAS CONSTRUCTION 2006 INC.**

Attention: M. Benoît Morin, Président  
1342, rue Dufour  
Saint-Faustin-Lac-Carré (Québec)  
J0T 1J3

(«l'**Entrepreneur**»)

### **ADMINISTRATEUR :**

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

Attention: M<sup>e</sup> François Laplante  
SAVOIE FOURNIER  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7

(«l'**Administrateur**»)

## INTRODUCTION

- [1] Les Parties sont intervenues à un contrat d'entreprise et contrat de garantie daté du 9 octobre 2010 (Pièce A-1) sous formulaire de l'Administrateur auquel est joint en annexe un devis énumératif intitulé 'Devis détaillé - A404' daté du 3 décembre 2010 (Pièce A-2) pour les fins de la construction d'une résidence unifamiliale située à Ville de Mont-Tremblant, Québec (le « **Bâtiment** »).

## LITIGE

### Dénonciations et Décisions de l'Administrateur

- [2] Le litige est un recours qui découle de cinq (5) décisions de l'Administrateur, soit une décision de l'Administrateur en date du 9 juillet 2012 (« **Décision 1** ») 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** »), et les addenda datés des 20 août 2012 (« **Décision 2** »), 4 février 2013 (« **Décision 3** »), 13 mai 2013 (« **Décision 4** ») (chacune identifiée sous le dossier 200741-1), et d'une décision de même date du 13 mai 2013 (sous le dossier 200741-2) (« **Décision 5** ») (références aux présentes aux « **Points** » selon la numérotation qui y est identifiée en Décision 1 – sauf sous la Décision 5 identifiés « **Points 2-** » (collectivement, les « **Décisions** »).

- [3] Le formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur se retrouve sous Pièce A-3, avec liste d'éléments à corriger ou parachever sous Pièce A-5, datés du 16 juillet 2011, pourvoyant à réception avec réserve, complété de consentement des Parties (tel qu'indiqué à la liste sous Pièce A-5) par une liste d'éléments sous Pièce A-4 en date du 20 juillet 2011 (« **Réserve Réception** »).
- [4] La Décision 1 identifie des avis de dénonciations en date des 10 août et 19 décembre 2011 et 4 janvier, 7 mai et 4 juin 2012, et une liste préparée par les Bénéficiaires et intitulée : « Liste revue et corrigée des dénonciations en date du 16 décembre 2011 » (la « **Liste Dénonciation** ») (Pièce A-4.1) est utilisée pour l'inspection de l'Administrateur du 21 décembre 2011 et résulte en la Décision 1.
- [5] Le 7 août 2012, suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (la « **Garantie** »), les Bénéficiaires soumettent une demande d'arbitrage à la Société pour la Résolution des Conflits (SORECONI) (« **Soreconi** » ou (« **Centre** »)), plus spécifiquement sur les Points 49 à 52 et 54 à 57 suite à la Décision 1, tels que plus amplement décrit ci-dessous.
- [6] Le Tribunal comprend que l'Entrepreneur a également déposé deux demandes d'arbitrage soit en date du 8 août 2012 quant à la Décision 1 et en date du 13 septembre 2012 quant à la Décision 2, déposées initialement auprès d'un autre organisme d'arbitrage. Les points alors contestés sont les Points 2, 9 à 12, 20 à 31, 34, 39, 40, 41, 44, 47 et 48 suite à la Décision 1. S'y ajoutent les Points 27, 65, 66 et 71 suite à la Décision 2.
- [7] Quant aux Points couverts par l'Entrepreneur sous sa deuxième demande (Points 27, 65, 66 et 71) il n'en n'est pas fait mention à chacune des deux premières conférences préparatoires du dossier, la 2<sup>ième</sup> conférence spécifiquement proposée pour assurer de bien identifier les Points en arbitrage. Ce n'est que lors de l'enquête et audition que l'Entrepreneur avise qu'il y a malentendu car il aurait été avisé par le Greffe qu'il n'avait pas à requérir arbitrage entre autre du Point 66, tenant compte que les Bénéficiaires avaient demandé arbitrage sur ce

Point. Le Greffe et Maître des rôles du Centre, M<sup>e</sup> J. Dugas, ne supporte pas cette assertion, au contraire. Et il est clair des diverses interventions du procureur des Bénéficiaires sous gestion de l'instance que ce dernier ne requiert pour ses clients qu'une réclamation de remboursement monétaire de travaux allégués comme mesure d'urgence au sens du Règlement et non d'un désaccord découlant des Décisions sur ce Point 66.

- [8] Sous la Décision 1, l'Administrateur est informé que des travaux correctifs ont été apportés par un sous-traitant de l'Entrepreneur. La Décision 2 s'adresse entre autre à ce Point 66, et suite à représentations par correspondance des Bénéficiaires du 19 juillet 2012, incluant mention d'une panne sèche le 14 juillet 2012, l'Administrateur accueille la réclamation des Bénéficiaires visée au Point 66; toutefois, les Bénéficiaires par la suite réclament le remboursement de dépenses encourues à titre de mesures conservatoires d'urgence. Le Tribunal permet lors de l'enquête que le Point 66 soit inclus en arbitrage.
- [9] Par lettre de son procureur d'alors datée du 27 septembre 2012, l'Entrepreneur accepte de pourvoir à transfert de ses deux demandes d'arbitrage et que celles-ci soient portées devant le Tribunal et, avec assistance des greffes, les demandes sont alors jointes.
- [10] Suite à expertise sous mandat de l'Administrateur (8 janvier 2013, Pièce A-24) et de la Décision 3, l'Entrepreneur dépose auprès du Centre en date du 25 février 2013 une 3<sup>ème</sup> demande d'arbitrage visant la Décision 3 quant aux Points 1 et 70.
- [11] Les Décisions identifient donc soixante quatorze (74) Points de réclamation, dont soixante et onze (71) numérisés sous et visés par la Décision 1 (les Décisions 2, 3 et 4 reprennent certains desdits Points) et trois (3) Points pour la Décision 5.

#### Décision 1 – 9 juillet 2012

- [12] Selon l'Administrateur :
- Points 1 à 48 : sont des travaux de parachèvement et/ou malfaçons selon les articles 3.1 et 3.2 de la Garantie, et dénoncés à l'intérieur des délais prescrits au Règlement; l'Administrateur accueille ces Points.
- [13] L'Administrateur n'accueille pas les Points suivants :
- Points 49 à 57 : les situations décrites ne rencontrent pas les critères de la malfaçon au sens de l'art. 3.2 de la Garantie.
  - Points 58 et 59 : une situation connue des Bénéficiaires au moment de la réception du bâtiment et non dénoncée par écrit audit moment.

Points 60 à 62 : sont des compensations monétaires demandées par les Bénéficiaires pour des travaux mal réalisés, selon eux, par l'Entrepreneur; aucune disposition n'étant prévue à la Garantie pour ce type de réclamation.

Points 63 et 64 : les travaux de terrassement étant exclus de la Garantie.

[14] Et l'Administrateur considère ne pas avoir à intervenir, puisque, quant aux:

Points 65 et 66 : des correctifs ont été apportés par les sous-traitants concernés;

Points 67, 68 et 69 : les Bénéficiaires ont déclaré, lors de l'inspection, avoir réglé ces Points eux-mêmes;

Point 70 : question de condensation; cette problématique alléguée requérant selon l'Administrateur un test d'infiltrométrie, celui-ci mandate une firme pour procéder à une expertise (hiver 2012-2013) et avise qu'il statuera sur réception de ce rapport d'expertise.

Décision 2 – 20 août 2012

[15] Selon l'Administrateur, quant aux:

Point 27: suite à révision des notes d'inspection, une erreur est constatée à la Décision 1 quant à ce Point; l'Administrateur statue que les réparations effectuées par l'Entrepreneur devront couvrir toutes les marches endommagées.

Points 65 et 66 : les correctifs apportés ne sont pas satisfaisants; l'Administrateur accueille alors ces Points.

Point 71 : Point omis par mégarde à Décision 1 - l'Administrateur statue malfaçon apparente dénoncée par écrit à la réception du Bâtiment et accueille ce Point.

[16] Décision 3 – 4 février 2013

Quant aux Points 1 et 70 (suite à l'expertise mandatée par l'Administrateur) : L'Administrateur statue que les situations décrites rencontrent tous les critères de la malfaçon (au sens de l'article 10 (3) du Règlement) et les malfaçons en question ont été découvertes et dénoncées à l'intérieur des délais prescrits au Règlement; l'Administrateur accueille ces Points.

[17] Décision 4 – 13 mai 2013

Quant aux Points 14, 41 et 42 : Des désordres additionnels sont survenus; l'Administrateur accueille ces Points et ajoute :

« Quant au délai d'exécution pour les travaux correctifs, celui-ci sera déterminé lorsque l'arbitre aura rendu son verdict à l'égard des points qui ont été contestés par l'entrepreneur et par les bénéficiaires. »

[18] Décision 5 – 13 mai 2013

Cette décision identifie 3 points sous nouvelle numérotation, l'Administrateur, ayant identifié un deuxième dossier (dossier 200741-2), statue:

- Point 2-1. Intrusion de mulots;
- Point 2-2. Affaissement du plancher;
- Point 2-3. Système de chauffage et de ventilation.

Point 2-1 : La situation rencontre les critères de la malfaçon au sens de l'article 10 (3) du Règlement; l'Administrateur accueille ce Point.

Point 2-2 : La situation rencontre les critères du vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement; l'Administrateur accueille ce Point (référence au Rapport CELB, Pièce B-3).

Point 2-3 : La situation décrite rencontre les critères du vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement et l'Administrateur accueille ce Point en partie (référence aux Rapport Perrault, Pièce B-2 et Rapport Grégoire, Pièce A-29) et ajoute :

«En ce qui a trait au test d'infiltrométrie, bien qu'il ait été réalisé par la firme *Patenaude Trempe* à l'hiver 2013, il se pourrait qu'il doive être refait en fonction des travaux correctifs à être réalisés pour l'étanchéité de l'enveloppe et le repositionnement des fenêtres le cas échéant (points 1 et 70, dossier 200741-1).

Puisque les points 1 et 70 du dossier 200741-1 ont été soumis à l'arbitrage par l'entrepreneur, il est primordial d'attendre le verdict de l'arbitre, après quoi l'administrateur statuera sur la nécessité ou non de procéder à un nouveau test d'infiltrométrie. »

[19] Les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur couvrent donc initialement les sujets suivants:

- Point 1. Condensation et givre sur le revêtement «Canaxel»;
- Point 2. Emplacement de l'unité de climatisation;
- Point 9. Drain de plancher dans la salle de rangement;
- Point 10. Pièces de bois en contact avec le béton;
- Point 11. Encastrement du spa;

Point 12.	Attestation d'ingénieur;
Point 14.	Ajustement des portes-fenêtres;
Point 20.	Butoir de porte (porte entre la véranda et la maison);
Point 21.	Butoir de porte (porte-fenêtre de la chambre principale);
Point 22.	Butoirs de portes à l'entrée;
Point 23.	Retouches de peinture, de teinture et de vernis;
Point 24.	Garde-corps intérieur;
Point 25.	Garde-corps de l'escalier menant au sous-sol;
Point 26.	Main-courante de l'escalier du sous-sol;
Point 27.	Marches de l'escalier du sous-sol;
Point 28.	Résidus de gomme de pin sur les cadrages de finition;
Point 29.	Fissures sur la porte en pin de la chambre avant;
Point 30.	Porte-fenêtre de la chambre principale;
Point 31.	Porte-fenêtre de la salle à manger;
Point 34.	Ventilation de la chambre principale;
Point 36.	Muret entre corridor et salon;
Point 40.	Grille de ventilation bruyante;
Point 41.	Fenêtres à guillotine;
Point 42.	Joints de gypse fissurés au faite du plafond cathédrale;
Point 43.	Grille de ventilation instable (salle à manger);
Point 44.	Planchers de céramique;
Point 47.	Revêtement « Canoxel » de la véranda;
Point 48.	Branchement de gaz propane;
Point 65.	Moustiquaires des fenêtres;
Point 66.	Puits de surface;
Point 70.	Condensation excessive dans les portes et fenêtres;
Point 71.	Porte d'entrée principale endommagée.

- [20] L'Entrepreneur reconnaît en cours d'enquête et audition, et admet :
- que les travaux ne sont pas terminés au Point 35 : Salle de bain principale, et confirme qu'il procèdera aux travaux requis;
  - la malfaçon décrite au Point 36 : Muret entre le corridor et le salon, et confirme qu'il pourvoira à correction suite à la décision arbitrale au dossier.

- [21] L'Entrepreneur confirme en conférence préparatoire du 5 juin 2013 pour fins de gestion de l'Instance qu'il n'a pas l'intention de porter en arbitrage les points suivants traités à la Décision 4 :

Point 14.	Ajustement des portes-fenêtres;
Point 42.	Joints de gypse fissurés au faite du plafond cathédrale.

- [22] Le Tribunal se devant de confirmer, puisque l'Administrateur a pourvu à décision additionnelle sans l'accord du Tribunal et même sans que le Tribunal n'en soit

informé au préalable, alors que le Tribunal était déjà saisi, que le Point 41, aussi traité à la Décision 4, est déjà à l'arbitrage sous la demande de l'Entrepreneur du 8 août 2012.

[23] L'Entrepreneur confirme en conférence préparatoire du 5 juin 2013 pour fins de gestion de l'Instance qu'il n'a pas l'intention de porter en arbitrage le Point 1 de la Décision 5, le Tribunal confirmant que les points suivants de la Décision 5 :

- Point 2. Affaissement du plancher (« **Point 2-2** »);
- Point 3. Système de chauffage et de ventilation.

sont considérés déjà sujets de l'arbitrage aux présentes. Le Tribunal ordonne réunion d'actions des dossiers d'arbitrage Soreconi n<sup>os</sup> 120708001 et 132502001, de consentement des Parties et tenant compte des sujets et réclamations couverts par les Points 2 et 3 de la Décision 5, tel que confirmé lors de la conférence préparatoire du 10 juin 2013 emportant Ordonnance.

[24] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires couvre initialement :

- Point 49. Pièce de bois dans le sol;
- Point 50. Fissure sur le balcon de béton avant;
- Point 51. Conduits de ventilation flexibles;
- Point 52. Système de chauffage;
- Point 53. Épaisseur de la dalle de béton du sous-sol;
- Point 54. Épaisseur du balcon de béton avant;
- Point 55. Plancher flexible;
- Point 56. Balancement du système de ventilation;
- Point 57. Test d'infiltrométrie.

[25] Les Bénéficiaires réclament remboursement des dépenses encourues sous le Point 66 et retirent le Point 57 lors de l'enquête, considérant celui-ci sans objet tenant compte du sujet couvert par, et de la décision de l'Administrateur sur, les Points 1 et 70.

## **MANDAT ET JURIDICTION**

### Mandat

[26] Le Tribunal est saisi du dossier, en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le «**Règlement**») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), par nomination du soussigné en date du 21 septembre 2012 relativement aux demandes d'arbitrage visées aux présentes (Soreconi n<sup>o</sup>120708001 – Dossiers n<sup>os</sup> 200741-1 et -2), sauf quant à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 25 février 2013 sous

nomination en date 27 mai 2013 (Soreconi n°132502001 – Dossier n° 200741-1) (suite à réception de provision pour frais afférente).

### Objections déclinatoires

- [27] Le procureur des Bénéficiaires soumet une objection déclinatoire quant à la 1<sup>ère</sup> (première) demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sur le respect du délai de dépôt de cette demande prévu au Règlement, objection retirée lors de l'enquête.
- [28] Aucune autre objection quant à la compétence du Tribunal n'a été initialement soulevée par les Parties, sauf subséquemment lors de l'enquête, par l'Entrepreneur qui soumet une objection déclinatoire quant à la compétence du Tribunal d'adjudger la réclamation du Point 66 (Puits de surface), soit une question d'alimentation en eau de la résidence, objection rejetée sur le banc avec motifs et qui sera traitée aux présentes ci-dessous, et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.
- [29] L'Administrateur constate et détermine aux Décisions que les points soulevés par les Bénéficiaires ont tous été découverts et dénoncés à l'intérieur des délais prescrits au Règlement.

### CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [30] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

2010.10.09	Contrat préliminaire et contrat de garantie (Pièce A-1).
2010.12.03	Devis détaillé – A404 (Pièce A-2).
2011.07.16	Formulaire d'inspection préreception (Pièce A-3).
2011.07.16	Réception du Bâtiment (Pièce A-3).
2011.07.16	Liste de travaux à compléter (Pièce A-5), annexe de A-3 avec consentement à ajouts le ou avant le 22 juillet 2011.
2011.07.20	Ajouts à la liste A-5, de consentement (Pièce A-4).
2011.07.26	Avis d'hypothèque légale (n° 18 349 891) (Pièce E-13 en liasse).
2011.08.10	Liste des Bénéficiaires, consolidation d'éléments à corriger (Pièce A-6).
2011.09.28	Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (n° 18 510 328) (Pièce E-13 en liasse).
2011.10.22	Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires, refus de certains correctifs demandés (Pièce A-7).
2011.10.17	Rapport d'expertise de CELB (Pièce A-8) (« <b>Rapport Bossus 1</b> »).
2011.09.19	Demande de réclamation à l'Administrateur (Pièce A-9).
2011.09.30	Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur (Pièce A-10).

- 2011.10.14 Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur avisant avoir entrepris des démarches légales (Pièce A-11).
- 2011.10.14 Dénonciation par le procureur des Bénéficiaires d'humidité sur l'extérieur du Bâtiment (Pièce A-12).
- 2011.12.16 'Liste revue et corrigée des dénonciations en date du 16 décembre 2011' (Pièce A-4.1).
- 2011.12.19 Dénonciation par le procureur des Bénéficiaires de fissures au plafond de la salle à manger (Pièce A-13).
- 2012.01.04 Dénonciation par le procureur des Bénéficiaires de problèmes d'infiltrations et d'ajustements, de condensation et accumulation de glace sur le verre et cadrage de la majorité des portes et fenêtres (Pièce A-14).
- 2012.07.09 Décision de l'Administrateur («**Décision 1**») (Pièce A-15).
- 2012.07.17 Rapport d'expertise, Analyse préliminaire de Patenaude-Trempe inc. («**Rapport Trempe 1**») (Pièce A-16).
- 2012.07.19 Avis des Bénéficiaires à l'Administrateur de correctifs insuffisants, Points 65 et 66 (Pièce A-17).
- 2012.07.25 Dénonciation par le procureur des Bénéficiaires, en suivi du Point 27, et Pièces jointes (Pièce A-18, en liasse).
- 2012.08.20 Décision de l'Administrateur («**Décision 2**») (Pièce A-19).
- 2012.09.04 Lettre de l'Administrateur aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur (Pièce A-20).
- 2012.08.07 Demande d'arbitrage par le procureur des Bénéficiaires (Pièce A-21).
- 2012.08.08 Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur auprès du GAMM.
- 2012.09.21 Nomination de l'arbitre (Pièce A-22).
- 2012.09.25 Rapport d'Expertise complémentaire de CELB (Pièce B-3) («**Rapport Bossus 2** »).
- 2012.09.27 Lettre du procureur de l'Entrepreneur acceptant de soumettre à Soreconi leur demande d'arbitrage soumise à GAMM.
- 2012.10 Rapport d'expertise de Perrier Experts-conseils Inc., expertise en hydrologie («**Rapport Perrier**»).
- 2012.11.09 Avis d'appel-conférence préparatoire.
- 2012.11.27 Annulation appel-conférence.
- 2012.11.28 Avis d'appel-conférence.
- 2012.12.10 Rapport d'expertise de Claude Blain, T.P. Architecture («**Rapport Blain**»).
- 2012.12.11 Conférence préparatoire.
- 2013.01.12 Rapport d'expertise, 'consultation préliminaire, Consultant Spécialisé en Bâtiment' («**Rapport Perrault**»).
- 2013.02.04 Décision de l'Administrateur, Points 1 et 70 («**Décision 3**»).

2013.02.12	Rapport d'expertise de Patenaude-Trempe inc. (« <b>Rapport Trempe 2</b> ») avec Annexe 1 (le « <b>Programme Novoclimat</b> ») (Pièce A-24).
2013.02.20	Correspondance de M <sup>e</sup> Slythe, procureur de l'Entrepreneur: retrait de mandat.
2013.02.25	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sur les Points 1 et 70.
2013.03.14	Correspondances (et 2013.03.07) de l'Entrepreneur au Greffe de Soreconi re. provision pour frais, et réponse du Greffe.
2013.03.18	Avis d'appel-conférence préparatoire additionnel.
2013.03.19	Annulation de l'appel-conférence.
2013.03.22	Avis du Tribunal; conférence préparatoire; sommaire et Ordonnances.
2013.03.25	Greffe au Tribunal re. paiement provision pour frais.
2013.03.25	Enquête et audition (voir dates subséquentes en page frontispice).
2013.03.28	Confirmation par l'Administrateur de mandat à Paul Grégoire, ingénieur conseil.
2013.04.05	Lettre d'attestation de Ronald Loïselle inc. (la « <b>Lettre Loïselle</b> ») relative à la dalle de béton.
2013.04.17	Rapport d'expertise de P. Grégoire, ingénieur, re: système de chauffage et ventilation du Bâtiment (« <b>Rapport Grégoire</b> »).
2013.04.24	Décision arbitrale interlocutoire de suspension (la « <b>Décision Suspension</b> »).
2013.04.25	Correspondance du Tribunal aux Parties suggérant de retenir les services d'un ingénieur en bâtiment.
2013.04.30	Objection écrite par le procureur des Bénéficiaires au dépôt par l'Entrepreneur de la Lettre Loïselle et de photographies relatives au Point 54.
2013.05.13	Décision de l'Administrateur : Points 14, 41 et 42 (« <b>Décision 4</b> »).
2013.05.13	Décision de l'Administrateur sous 2 <sup>e</sup> dossier (« <b>Décision 5</b> »).
2013.05.29	Appel-conférence pour audition du témoignage de R. Loïselle.
2013.06.05	Conférence préparatoire pour fins de gestion de l'Instance.
2013.07.05	Dernière journée d'enquête.
2013.07.09	Réception de la Pièce B-22.
2013.07.12	Représentations écrites du procureur de l'Administrateur sur répartition du temps d'enquête.
2013.07.15	Délibéré.

## **DÉROULEMENT DE L'INSTANCE**

### **Requête en suspension d'Instance et Décision**

### Mandat d'expertise additionnel

- [31] Le procureur de l'Administrateur avise le Tribunal qu'il pourvoit à un mandat d'expertise à P. Grégoire, ingénieur, relativement au système de chauffage et ventilation du Bâtiment, tenant compte de la dénonciation par les Bénéficiaires d'un nouveau problème à ce sujet; cette réclamation n'est pas alors devant le Tribunal mais les résultats de cette expertise (« **Rapport Grégoire** ») traitera en toute probabilité d'éléments pertinents à certaines réclamations au présent arbitrage.
- [32] Dans ce contexte, le procureur des Bénéficiaires requiert suspension d'instance relativement aux Points 51, 52 et 56; par la suite, l'Entrepreneur requiert que les Points 36 et 40 soient aussi inclus à cette suspension. Dans le cadre de l'enquête, il y a ajout du Point 70 et, suite à représentations de l'auteur des Rapports Trempe en audition devant le Tribunal, le Point 1 est aussi ajouté. Le Tribunal est alors également informé que le Rapport Grégoire sera reçu par l'Administrateur le ou avant le 3 mai 2013 et qu'il est de l'intention de ce dernier de pourvoir au dépôt de ce rapport à la présente cause.

### Principe d'absence d'autorité de l'administrateur de modifier ultérieurement sa décision alors soumise à l'arbitrage. Dérogation.

- [33] Le Tribunal considère, et en a alors avisé l'Administrateur, que l'Administrateur n'a pas autorité à émettre ou modifier une décision rendue alors qu'un processus d'arbitrage est engagé<sup>1</sup>. En effet, dans les circonstances, à titre d'exemple, sur les questions de système de chauffage et ventilation, les Points 51, 52 et 56 qui étaient sous demande d'arbitrage des Bénéficiaires ont été maintenant accueillis, suite à cette suspension, par l'Administrateur sous le Point 2-3 et c'est maintenant l'Entrepreneur qui s'oppose à ces conclusions. Cette dérogation au principe général est spécifique aux circonstances présentes, (i) une expertise maintenant prévue sur une dénonciation autre que la juridiction aux présentes mais quant au même Bâtiment et à des réclamations alléguées comme connexes, (ii) une évaluation du Tribunal quant à l'économie du droit et des procédures, (iii) le pouvoir du Tribunal de faire appel à l'équité, s'il en est, ce qui n'est pas inféré dans ce cas et (iv) le consentement des Parties dans les circonstances particulières du dossier.

### Suspension

---

<sup>1</sup> *Spooner c Fournier* 2009 QCCS 1652, para. 30 et voir aussi cité *Brunelle entrepreneur inc. c. Leblanc*, 2005 CanLII 59103 (QC OAGBRN), 2005 CanLII 59103, paragr. 38 à 41; *Olivier c. Construction André Richard inc.*, 2007 CanLII 54578 (QC OAGBRN), 2007 CanLII 54578, paragr. 18 à 20; *Spooner c. 9020-8034 Québec Inc. (Entreprises Robert Gagnon)*, 2006 CanLII 605511.

[34] Le Tribunal accorde donc suspension d'instance par 'décision arbitrale interlocutoire – suspension' en date du 24 avril 2013 :

« Considérant les requêtes respectives des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur, le consentement des Parties à requérir suspension, les représentations de l'Administrateur quant au Rapport Grégoire ainsi que l'économie du droit et des procédures et l'absence de préjudice dans les circonstances particulières (...), le Tribunal consent à suspension des Points 1, 34, 40, 51, 52, 56 et 70 avec enquête et audition subséquemment à la réception du Rapport Grégoire ... »

identifiant les conditions et délais pour contre-expertise par l'Entrepreneur s'il le désire, et maintient juridiction aux demandes d'arbitrage des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur, soit quant à ces Points (« **Points Suspendus** ») :

Point 1.	Condensation et givre sur le revêtement « Canaxel »;
Point 34.	Ventilation de la chambre principale;
Point 40.	Grille de ventilation bruyante;
Point 51.	Conduits de ventilation flexibles;
Point 52.	Système de chauffage;
Point 56.	Balancement du système de ventilation;
Point 70.	Condensation excessive dans les portes et fenêtres.

### Constats d'Entente

[35] En cours d'enquête, les Parties ont avisé le Tribunal qu'Entente et transaction était intervenue entre les Parties quant à certaines réclamations et requérant que constat d'entente soit pourvu à cet effet par le Tribunal (chacune, une «**Entente**»), soit, selon les informations des Parties<sup>2</sup> :

« ... intervenue sur la question du chauffage du sous-sol (Item 52) ainsi que sur celle relative au déplacement de la conduite de prise d'air de l'unité de ventilation de la véranda (Partie de l'item 56):

« i) Transaction concernant les plinthes électriques.

L'entrepreneur verra à installer au sous-sol un nombre de plinthes électriques suffisant pour assurer un chauffage du sous-sol à 22 degrés Celsius et à les disposer en tenant compte des pièces devant y être aménagées, selon les plans déposés pour fins de permis. Quant aux thermostats muraux, ceux-ci devront être branchés et munis d'un filage raccordé d'une longueur suffisante pour être descendus dans les cloisons murales à être construites, côté porte d'accès à la pièce. Lesdits

---

<sup>2</sup> Courriel du procureur des Bénéficiaires au Tribunal en date du 11 juillet 2013;

thermostats seront attachés par l'entrepreneur de façon sécuritaire au plafond en attendant le début de la construction des finis.

ii) Transaction concernant le passage de l'entrée d'air de la véranda.  
L'entrepreneur verra à déplacer la conduite d'entrée d'air destinée à alimenter l'« Unité de ventilation Véranda » prévue au plan, de manière à ce que celle-ci passe désormais par la chambre froide et sorte maintenant plutôt sur le mur arrière de la propriété, au pied des marches du balcon extérieur, mais le plus près possible du mur séparant la véranda du reste du sous-sol de la maison. Ladite conduite devra être isolée de la manière prescrite par les règles de l'art et celles de Novoclimat, le cas échéant, et être proprement recouverte d'un caisson de gypse. La précédente conduite devra quant à elle être retirée, le mur rebouché, réisolé, le pare-vapeur fermé et scellé, et le parement extérieur remplacé à cet endroit. »

## **PIÈCES**

[36] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé ou par la suite à l'enquête en suivi des cotes; les Pièces déposées par les Bénéficiaires sont identifiées sous cote B- alors que les Pièces déposées par l'Entrepreneur sont identifiées sous cote E-, numérotées par le Tribunal dans l'ordre de réception.

## **LE RÈGLEMENT**

[37] 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 nulle<sup>3</sup>. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

[38] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>4</sup>.

[39] Quant au parachèvement de travaux ou travaux correctifs de réparation de malfaçons ou vices, dans les circonstances, ceux-ci sont régis *inter alia* par les dispositions suivante du Règlement :

<sup>3</sup> Idem, D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

<sup>4</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

« 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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

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 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 du bâtiment 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;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

et sous l'intitulé de 'Limites de la garantie' au Règlement :

13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:  
[...]

4° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur.

## **FAITS PERTINENTS**

### **Contrat d'entreprise et Devis; Réception du bâtiment.**

[40] Les Parties interviennent à un contrat d'entreprise (« **Contrat CE** ») et contrat de garantie daté du 9 octobre 2010 (Pièce A-1) sous formulaire de l'Administrateur auquel est joint en annexe un devis énumératif intitulé Devis détaillé - A404

(« **Devis** ») daté du 3 décembre 2010 (Pièce A-2), que le représentant de l'Entrepreneur indique a été modifié à au moins quatre reprises, la preuve non-contredite confirmant que la copie du Devis sous Pièce A-2 est la forme finale du Devis. Des plans de constructions sont aussi préparés (Pièce B-2 en liasse).

- [41] Le Devis comporte 96 postes de spécifications, entre autre un poste qui spécifie 'Accréditation Novoclimat' (n° 95) et des exclusions (n<sup>os</sup> 97 à 109 incl.), tel sous le poste 102 : 'Sous-plancher de bois, divisions et finition du sous-sol.' (auquel nous référons plus amplement ci-dessous).
- [42] Cette accréditation Novoclimat est en référence au programme de construction éconergétique volontaire Novoclimat du ministère des Ressources naturelles et de la Faune (Québec) (« **Programme Novoclimat** »)<sup>5</sup> dont les exigences et normes techniques se retrouvent au *NOVOCLIMAT - Programme de construction éconergétique – Exigences techniques – habitations unifamiliales, bigénérationnelles et unifamiliales avec un logement* (« **Exigences Novoclimat** »).
- [43] Le Bâtiment a reçu un certificat Novoclimat datée du 26 août 2011 (Pièce E-16) émis suite à inspection par Claude Blain, inspecteur accrédité Novoclimat et, notons, auteur du Rapport Blain (défini ci-dessous).
- [44] Le Devis prévoit d'autre part spécifiquement à différent postes que les travaux ou ouvrages se doivent d'être selon la norme Novoclimat, principalement pour fins d'isolation (mais aussi 'ventilation mécanique' (45) et 'Garage' (69)) avec une exclusion spécifique de la véranda et son sous-sol (109)).
- [45] Le Tribunal comprend que c'est sur la base des normes du Programme Novoclimat (en date des présentes ce programme a été remplacé) que le *Code de construction du Québec* pour les petits bâtiments résidentiels a été modifié par règlement<sup>6</sup> en août 2012, incluant de nouvelles exigences améliorant l'isolation des toits, des murs et des fondations, des exigences minimales plus élevées pour les portes et les fenêtres et l'obligation d'installer un système de ventilation qui utilise un ventilateur récupérateur de chaleur.

### Expertises

<sup>5</sup> Le Tribunal note (i) que le Devis réfère au programme Novoclimat publié en mars 2011 et non en juillet 2011 (version jointe au Rapport Trempe 2), mais il n'en a pas été fait cas par les Parties à l'enquête sauf une indication au Rapport Grégoire (p.2), et (ii) que le Rapport Trempe 2 a été transmis aux Parties préalablement au témoignage de Blain à l'enquête.

<sup>6</sup> *Règlement modifiant le Code de construction pour favoriser l'efficacité énergétique*, approuvé et entré en vigueur (au 30 août 2012) en conformité du Décret 858-2012, 1<sup>er</sup> août 2012, Gazette officielle du Québec, 15 août 2012, 144<sup>e</sup> année, n° 33, p. 4183.

[46] Les Bénéficiaires ont pourvu à un rapport d'expertise de CELB, Le Centre d'Expertises Légales en Bâtiments (Témoins Experts) Inc. (« **CELB** ») en date du 17 octobre 2011 (Pièce A-8) (« **Rapport Bossus 1** ») et Rapport d'Expertise complémentaire de CELB en date du 25 septembre 2012 (Pièce B-3) (« **Rapport Bossus 2** »), rédigés par Stéphane Bossus, B. Sc. Apl., (collectivement « **Rapports Bossus** »).

[47] Les Bénéficiaires ont pourvu à rapport d'expertise de Perrier Experts-conseils Inc., intitulé 'Expertise en hydrologie – Puits de surface' rédigé par P. Perrier, géo. M. Sc., géologue, daté d'octobre 2012 et reçu par le Tribunal le 15 janvier 2013 (le « **Rapport Perrier** ») (Pièce B-15).

[48] Suite à demande des Bénéficiaires à ce que le Rapport Perrier soit reçu et caractérisé de rapport d'expertise et qu'il ne soit pas requis que l'auteur soit présent à l'enquête, le procureur des Bénéficiaires indique alors qu'il ne lui sera requis que de démontrer l'urgence relativement à la réclamation de remboursement monétaire des Bénéficiaires. Après représentations des Parties et leurs consentements respectifs à ce qu'il ne soit pas requis que son auteur soit présent à l'enquête, le Tribunal, s'appuyant principalement sur le consentement des Parties, et plus particulièrement de l'Entrepreneur, confirme sur le banc :

« CONSIDÉRANT la 2<sup>e</sup> demande de l'Entrepreneur en date du 13 septembre 2012;  
CONSIDÉRANT le consentement des Parties au dépôt du Rapport Perrier;  
CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas de contre-expertise à ce Point par l'Entrepreneur;  
... »

que toute preuve relative au Point 66 sera entendue, tenant toutefois compte que le Rapport Perrier est reçu et caractérisé de rapport d'expertise et que par consentement son auteur n'est pas requis d'être présent à toutes fins que de droit.

[49] Les Bénéficiaires ont pourvu à un rapport d'expertise de CSB, Consultant Spécialisé en Bâtiments rédigé par Gilles Perrault, inspecteur agréé, Association des inspecteurs en bâtiments du Québec, en date du 9 novembre 2012 sous mandat d'évaluer les unités de traitement d'air, réseau de distribution et équipements de contrôle des systèmes (« **Rapport Perrault** ») (Pièce B-2), transmis par correspondance du procureur des Bénéficiaires en date du 12 janvier 2013.

[50] L'Administrateur a pourvu en avril 2012 à un mandat à Patenaude-Trempe inc., (firme d'ingénieurs, architectes et autres spécialistes, consultants en enveloppe du bâtiment) (« **Patenaude Trempe** »), afin de déterminer des causes potentielles

des problèmes allégués aux réclamations des Bénéficiaires quant à la formation de condensation à la fenestration et de givre au parement extérieur. Un premier rapport en date du 17 juillet 2012 intitulé 'Analyse préliminaire, inspection résidence' est rédigé par R. Trempe, architecte, et formateur responsable – enveloppe du bâtiment au Centre de formation en bâtiment Contech («**Trempe**») avec documentation photographique en annexe (le «**Rapport Trempe 1**») (Pièce A-16), suite à une visite des lieux en présence des Parties en mai 2013.

- [51] Le Rapport Trempe 1 pourvoit à une analyse des problèmes et à certains constats de déficiences et recommande une visite en saison hivernale. Une inspection visuelle, des tests d'infiltrométrie et relevés thermographiques sont par la suite effectués le 8 janvier 2013 et Trempe soumet à l'Administrateur un deuxième rapport intitulé 'Évaluation de l'enveloppe, rapport d'expertise' daté du 12 février 2013 (le «**Rapport Trempe 2**») (Pièce A-24), avec Annexe 1 - Exigences Novoclimat Juillet 2011 (collectivement, les «**Rapports Trempe** »).
- [52] L'Administrateur a pourvu à un mandat à Paul Grégoire, ingénieur-conseil en mécanique, chargé de cours ventilation, Centre de Formation Continue des Professionnels de la Construction, Montréal et préalablement chargé de cours chauffage et climatisation, École Polytechnique de Montréal, et spécialiste d'ingénierie para-légale et expertises («**Grégoire** »), avec rapport d'expertise intitulé 'Expertise en ventilation' daté du 17 avril 2013 («**Rapport Grégoire**») relativement au système de chauffage et ventilation du Bâtiment et transmis aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur le ou vers le 24 mai 2013.
- [53] L'Entrepreneur a pourvu à un rapport d'expertise de Claude Blain, Technologue Professionnel Architecture, inspecteur certifié Programme Novoclimat et Maisons LEED, préalablement inspecteur agréé, Association des inspecteurs en bâtiments du Québec, et entrepreneur général («**Blain** »), relativement à la certification *Novoclimat* du Bâtiment («**Rapport Blain** »).
- [54] L'Entrepreneur a requis lors d'une reprise d'enquête que Blain témoigne aussi à titre d'expert quant aux Points 1 et 70 relativement au givre sur le revêtement extérieur et le givre et glace sur l'intérieur des portes et fenêtres du Bâtiment. Rappelons que C. Blain est accrédité pour accorder la certification *Novoclimat* au Bâtiment et qu'un rapport d'expertise est au dossier quant à cette accréditation; toutefois, deux objections sont présentées par le procureur des Bénéficiaires à l'admissibilité de ce témoignage et caractérisation d'expert sur les sujets de givre et glace, tenant compte *inter alia* qu'aucun rapport d'expert de ce témoin n'a été produit sur ces sujets et se référant aux dispositions de l'article 402.1 C.p.c.; après représentations des Parties, le Tribunal a rendu décision sur le banc:

CONSIDÉRANT le contenu du rapport écrit de C. Blain du 12 décembre 2012 (Pièce E-2);

CONSIDÉRANT le contenu des échanges courriels Pièce E-1;

CONSIDÉRANT les exigences visées par le programme Novoclimat incluant la réduction de déperdition thermique par une meilleure isolation;

CONSIDÉRANT la conférence préparatoire du 10 juin 2013 (dont sommaire écrit) identifiant les Points demeurant sous enquête et audition et l'identification des témoignages à être entendus;

CONSIDÉRANT la position de la jurisprudence de nos Cours sur la possibilité de rendre témoignage d'expert sans qu'un rapport d'expert n'ait été préalablement déposé et transmis aux parties (et nonobstant que le Tribunal ait autorité pour autrement l'autoriser (voir l'article 402.1 C.p.c.)), tel que pourvu *inter alia* par notre Cour d'appel sous *Association Canadienne de Ski Inc. c. Hébert*, 1987 CanLII 1012 (QC CA),

Le Tribunal considère que C. Blain ne peut être admis à déposer au sujet d'une expertise sur les sujets visés, et

CONSÉQUEMMENT, l'objection est maintenue quant au témoignage d'expert de C. Blain relatif au givre sur le revêtement extérieur ou le givre et glace sur l'intérieur des portes et fenêtres du Bâtiment.

## **ANALYSE ET MOTIFS**

### **ÉLÉMENTS D'ANALYSE COMMUNS À PLUSIEURS POINTS**

- [55] Le rôle du Tribunal n'est pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur qui peut découler d'autres lois et alors hors la compétence du Tribunal, mais bien d'agir quant à un différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation, et donc de déterminer si l'Administrateur a correctement considéré une réclamation dans le cadre de la Garantie; il faut toutefois noter que ce cadre requiert de déterminer s'il y a manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles afin de circonscrire la couverture de la Garantie.
- [56] La décision arbitrale est donc sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires ou de l'Entrepreneur de porter devant les tribunaux de droit commun leurs prétentions et réclamations ainsi que de rechercher les correctifs ou dommages qu'ils peuvent réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [57] Tenant compte, dans les circonstances particulières de ce dossier, que plusieurs concepts applicables aux responsabilités ou obligations respectives de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires (à titre de clients de l'Entrepreneur et parties au Contrat CE) sont motifs applicables aux faits de diverses réclamations des

Bénéficiaires et des Points en arbitrage, il est opportun de pourvoir à une analyse de certaines de ces responsabilités et obligations préalablement à une analyse et détermination énumérative des Points spécifiques. En effet, ces concepts trouvent application ou sont sous-jacents dans certains cas à plusieurs des déterminations aux présentes.

### Introduction

[58] De par la structure de la couverture de la Garantie dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du Bâtiment, il est nécessaire de déterminer si les diverses réclamations à l'arbitrage sont de nature d'une malfaçon (art. 2120 C.c.Q.), d'un vice caché (art.1726 C.c.Q.) ou de vices de conception, de construction ou de réalisation et de vices du sol (art. 2118 C.c.Q.). Cette détermination a entre autre un impact sur la période de couverture de la Garantie et sur les critères requis pour chaque type de problématique.

[59] De par les délais et circonstances (sauf, s'il en est, en circonstances particulières telle une détermination par l'Administrateur aux Décisions, qui sera alors traitée au Point spécifique), le Tribunal considère que les réclamations des Bénéficiaires sont de l'ordre de malfaçons au sens du Règlement (qui réfère au sens des articles 2111, 2113 et 2120 C.c.Q., et, s'il en est, à leur caractère apparent ou non lors de la réception du Bâtiment) :

« **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. »

[60] Cette garantie contre les malfaçons ne revêt pas un caractère d'ordre public.<sup>7</sup>

[61] Notons en premier lieu que l'on retrouve, soit au contrat d'entreprise ou de vente, application des règles de garanties qui découlent de chacune de ces circonstances; en effet, la garantie prévue par 2120 C.c.Q. est applicable au contrat d'entreprise, ou contrat de vente par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. (et 2124 C.c.Q. - promoteur immobilier) qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties<sup>8</sup>, alors que la garantie de qualité prévue par l'article 1726 C.c.Q. au

<sup>7</sup> *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.* 2009 QCCA 1778, par 49.

<sup>8</sup> 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.

chapitre de la vente trouve application au contrat d'entreprise par l'effet de l'article 2103 C.c.Q.

- [62] La base législative des obligations de l'entrepreneur au contrat d'entreprise se retrouve à l'article 2100 C.c.Q. qui, nous notons, est d'ordre public de protection<sup>9</sup> et requiert que l'entrepreneur, sous son obligation de bonne exécution technique des travaux, agisse avec prudence et diligence et se conforme aux usages et règles de son art:

« **2100.** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat. Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure ».

- [63] Dans l'affaire *D'Aoust c. Lanthier*<sup>10</sup> la juge Lynne Landry commente l'obligation d'agir 'avec prudence et diligence' de l'entrepreneur citant et souscrivant aux définitions suivantes<sup>11</sup> :

« Le *Code civil du Québec* utilise ensemble, à plusieurs reprises les mots «prudence et diligence» dans le but de forcer les personnes qui posent des actes dans l'intérêt d'autrui à le faire conformément à la norme de conduite objective et abstraite de la personne avisée, placée en semblables circonstances.

[...]

Prudence : Qualité de la personne qui, réfléchissant à la portée et aux conséquences de ses actes, prend les mesures nécessaires pour éviter qu'ils ne constituent une source de dommage pour autrui». (nos soulignés).

- [64] Cette obligation de bonne exécution, et l'absence de subordination entre l'entrepreneur et son client et le libre choix des méthodes d'exécution des travaux (art. 2099 C.c.Q.<sup>12</sup>) qui en découle, est toutefois encadrée par certaines obligations, dont une obligation d'information (art. 2102 C.c.Q.) qui engage l'entrepreneur à bien renseigner son client sur les questions relatives au contrat :

---

<sup>9</sup> *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté).

<sup>10</sup> 2005 CanLII 14422 (QC CQ), para. 47 à 49

<sup>11</sup> Reid, H. *Dictionnaire du Droit québécois et canadien*, Wilson et Lafleur, 2001, p. 182 et note 1, p. 451.

<sup>12</sup> « **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. »

« 2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin.»

[65] L'Entrepreneur a d'autre part une obligation de conseil envers les Bénéficiaires dans les circonstances de ce dossier.

### Obligations de l'Entrepreneur; de moyen ou de résultat

[66] Une des premières déterminations requises est de saisir si les obligations de l'Entrepreneur dans un contexte de contrat d'entreprise sont des obligations de résultat ou obligations de moyens?

[67] Il n'y a pas d'automatisme à ce niveau<sup>13</sup>. Les auteurs Baudouin et Deslauriers écrivent d'ailleurs:

« 39 [...] au chapitre du contrat d'entreprise [...] le législateur a renoncé à fixer l'intensité de l'obligation de l'entrepreneur [...] (sauf pour les pertes ou vices de construction des ouvrages immobiliers)<sup>14</sup> »<sup>15</sup>

[68] Dans un cadre d'activité de construction, et encore plus lorsqu'il s'agit d'un contrat avec plans et devis, ce qui est le cas aux présentes, on peut identifier l'obligation de résultat comme :

« *Obligation de résultat* – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire<sup>16</sup> [...] selon certaines spécifications, est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la faute du débiteur [...] Elle place sur ses épaules le fardeau de démontrer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable.»<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Le Tribunal se fonde, entre autres, sur les critères énoncés par P.-A. CRÉPEAU dans son ouvrage *L'intensité de l'obligation juridique*, Cowansville, Éd. Y. Blais, 1989, pour déterminer l'intensité de l'obligation dont doit répondre l'Entrepreneur.

<sup>14</sup> Les auteurs référant aux Art. 2118, 2119 et 2121 C.c.Q.

<sup>15</sup> BAUDOUIN et DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 2007, 7<sup>e</sup> éd., p. 45.

<sup>16</sup> Art. 2098 C.c.Q; Voir aussi: 2911663 *Canada inc. c. A.C. Line Info inc.*, J.E. 2004-811 (C.A.), REJB 2004-60090; *Gagnon c. Bisson inc.*, J.E. 2004-671 (C.S.), REJB 2004-54512.

<sup>17</sup> Op. cit. BAUDOUIN et DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, , 7<sup>e</sup> éd., p. 1027, Para. 1-1251.

[69] Les auteurs Edwards et Ignacz dans *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur*<sup>18</sup> soulignent :

« Le deuxième alinéa de l'article 2100 C.c.Q., au chapitre du contrat d'entreprise ou de service, énonce maintenant formellement le principe général selon lequel l'entrepreneur ne peut, lorsqu'il est tenu à une obligation de résultat, se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant la force majeure. »

[70] La doctrine concrétise<sup>19</sup> cette obligation de résultat, s'appuyant sur notre Cour d'appel<sup>20</sup> et les écrits de l'Hon. T. Rousseau-Houle (par la suite de notre Cour d'appel)<sup>21</sup> :

« De fait, l'entrepreneur étant normalement considéré comme un expert en construction, il est généralement tenu à une obligation de résultat. »

et conclut d'autre part :

« Dans le même sens, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations. Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant.»<sup>22</sup>

(nos soulignés)

[71] L'obligation de l'Entrepreneur au contrat d'entreprise est donc généralement une obligation de résultat, non seulement quant aux obligations prévues au contrat et aux plans et devis mais aussi quant au respect des règles de l'art et de la conformité aux usages de l'industrie, tel que le souligne le P<sup>r</sup> Karim sous son ouvrage *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers: construction et rénovation)* :

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi

<sup>18</sup> IGNACZ, Marianne et EDWARDS, Jeffrey *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de KOTT, Olivier F. et ROY, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542.

<sup>19</sup> Quoique dans certaines circonstances particulières (alors que le client sait que l'ouvrage n'est pas réalisable) il y a possibilité d'une obligation de moyens, par exemple : *87313 Canada inc. c SIMPA* J.E. 97-1132 (C.S.)

<sup>20</sup> *Montréal (Communauté urbaine de) c. Ciment Indépendant Inc.*, J.E. 88-1127 (C.A.); *Construction Cogerec Itée c. Banque Royale de Canada*, J.E. 96-497 (C.A.)

<sup>21</sup> ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur/Sorej, 1982, p. 194 et 195;

<sup>22</sup> Op. cit. IGNACZ et EDWARDS, *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur*, p. 542.

conforme aux règles de l'art et aux usages. En d'autres termes, pour remplir son engagement, l'entrepreneur doit donc, conformément à l'article 2100 C.c.Q., rendre un ouvrage conforme à l'ensemble des documents contractuels et aux obligations pouvant découler explicitement ou implicitement de la loi, des usages et des règles de l'art. En effet, il n'est pas inutile de rappeler que l'obligation de délivrer un ouvrage conforme aux règles de l'art est une obligation de résultat»<sup>23</sup> [ndlr : l'auteur citant les décisions en note<sup>24</sup>].

(nos soulignés)

### Obligation d'information, de renseignement - Entrepreneur

[72] Il est clairement reconnu que l'Entrepreneur a une obligation d'information, de renseignement envers son client dans le cadre d'un contrat d'entreprise :

« L'obligation de renseignement fait partie de l'obligation générale de bonne foi qui doit exister non seulement lors de l'exécution du contrat, mais également lors de sa formation »<sup>25</sup>.

[73] La décision charnière sur cette obligation d'information *Banque de Montréal c. Bail Ltée*<sup>26</sup> de la Cour Suprême (en 1992) nous enseigne, sous la plume du juge Gonthier, auteur de la décision, qui écrit :

« ... Ghestin<sup>27</sup> expose correctement la nature et les paramètres de l'obligation de renseignement. [...] »

- La connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement;
- La nature déterminante de l'information en question;

<sup>23</sup> KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2<sup>e</sup> édition, 2011, para. 248.

<sup>24</sup> *Motel Lévesque inc. c. Industries Desjardins Itée*, AZ-97021094, J.E. 97-246 (C.S.); *Assurance mutuelle des fabriques de Montréal c. Constructions Loracon inc.*, AZ-50427814, 2007 QCCQ 3215; *Compagnie d'assurances St-Paul/St-Paul Fire & Marine Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.*, 2009 QCCQ 56 (jugement porté en appel).

<sup>25</sup> *ABB inc. c. Domtar inc.* 2005 QCCA 733, para 72, (confirmé par Cour Suprême 2007 CSC 50), citant J. Pineault, D. Burman, S. Gaudet, *Théorie des obligations*, Thémis, 2001, p. 573. Voir également *9034-1215 Québec inc. c. Corporation solutions Moneris inc.*, 2005 CanLII 50680 (QC CQ), para 29 :

« [29] Le respect de l'obligation de renseignement qui découle cet article [ndlr : 2102 CcQ] , corollaire à l'obligation de bonne foi (art. 6 et 1375 C.c.), s'illustre notamment ... tant lors de la formation du contrat mais aussi durant son exécution. Cette obligation de renseignement est une obligation continue, susceptible de s'appliquer à tout moment en cours d'exécution du contrat et selon les circonstances; en cas de manquement, d'être sanctionnée par les règles de la « responsabilité contractuelle ».

<sup>26</sup> [1992] 2 R.C.S. 554

<sup>27</sup> GHESTIN, J., *Traité de droit civil, vol. II, Les obligations – Le contrat : formation* (2<sup>e</sup> éd. 1988).

- L'impossibilité du créancier de l'obligation de se renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur. »<sup>28</sup>

et de conclure (conclusion que la Cour Suprême applique aussi au '...contrat de petite envergure, pour la construction d'une maison unifamiliale par exemple ...')<sup>29</sup> :

« En résumé, l'obligation de renseignement dans les contrats d'entreprise portant sur de grands chantiers est qualifiée par l'allocation des risques entre les parties, l'expertise relative des parties, ainsi que la formation continue du contrat, même en cours d'exécution. »<sup>30</sup>

(nos soulignés)

[74] Il faut noter que le contrat visé par l'affaire *Banque de Montréal c. Bail* était un contrat à forfait relatif (permettant des ajustements du prix selon certaines circonstances ou conditions) ce qui peut expliquer que l'on considère l'obligation comme devant être continue lors de l'exécution du contrat, afin entre autre de couvrir, s'il en est, des avenants ou changements; toutefois, il semble clair que plusieurs arrêts de nos Cours québécoises qui s'appuient sur cette décision de la Cour Suprême, incluant notre Cour d'appel<sup>31</sup>, appliquent ce principe à tout contrat d'entreprise, et, en conséquence, de même les auteurs de doctrine.

[75] De plus, la Cour Suprême, alors qu'elle traite postérieurement (en 2007) de l'obligation de renseignement dans l'affaire *ABB c. Domtar* sous un banc de neuf (9) juges, sous la plume de Hon. LeBel et Hon. Deschamps JJ, écrit:

« Alors que la garantie contre les vices cachés est expressément prévue au C.c.B.C. et au C.c.Q., l'obligation de renseignement découle plutôt du principe général de bonne foi (*Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554, p. 586; art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.) et du principe du consentement libre et éclairé. De plus, l'obligation générale de renseignement a un champ d'application beaucoup plus vaste que la simple dénonciation d'un vice caché. Elle englobe toute information déterminante pour une partie à un contrat, comme l'a souligné le juge Gonthier dans l'arrêt *Bail*. » (nos soulignés)

### Obligation d'information – Bénéficiaires

[76] Quoique la doctrine souligne que le libellé de 2102 C.c.Q. constitue une obligation d'information unilatérale de l'Entrepreneur, une telle obligation

<sup>28</sup> Op. Cit. *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, Gonthier, J., pp. 586, 587.

<sup>29</sup> Idem, p. 592. Voir rubrique '*Obligation d'information – Bénéficiaires*' ci-dessous.

<sup>30</sup> Idem, p. 594.

<sup>31</sup> Tel, à titre d'exemple, *ABB inc. c. Domtar inc.* 2005 QCCA 733 confirmé par la Cour Suprême 2007 CSC 50, [2007] 3 S.C.R. 461 sous un banc de neuf juges, sous la plume de Hon. LeBel et Hon. Deschamps JJ.

d'information découle de la bonne foi en matière contractuelle et s'applique à toutes les parties, et on peut donc saisir une obligation réciproque<sup>32</sup> d'un client/maître de l'ouvrage :

« L'obligation prévue à l'article 2102 C.c.Q. est unilatérale<sup>33</sup>. L'article ne vise que l'entrepreneur [...] et ne mentionne aucune obligation corrélative du client. Celui-ci a, toutefois, une obligation de se renseigner qui découle de l'article 1375 C.c.Q. et du devoir général qu'a tout créancier de se renseigner en regard de la théorie de l'acceptation des risques<sup>34</sup> »<sup>35</sup>

toutefois, la Cour Suprême considère que généralement, pour des particuliers acheteurs qui ne sont pas experts en construction, cette obligation est pratiquement retirée:

« Le contrat d'entreprise de petite envergure, pour la construction d'une maison unifamiliale par exemple, sera confié par un particulier novice en la matière à un entrepreneur expérimenté. Il est alors justifié que le maître de l'ouvrage [ndlr : les Bénéficiaires] soit pratiquement relevé de toute obligation de renseignement. »<sup>36</sup>

(nos soulignés)

[77] Notre Cour d'appel reprend cette même approche entre autre dans l'affaire *Entreprises Daigle c. Investissements Kars*<sup>37</sup> où la Cour (L. Rochette J.C.A., para 92) cite et confirme l'énoncé suivant du Pr Karim :

« En vertu de son devoir général (art. 1375 et 1434 C.c.Q.), le client n'est pas tenu d'informer l'entrepreneur ou le prestataire de services relativement aux

---

<sup>32</sup> Le Tribunal est sensible à cette obligation des demandeurs; on retrouve une expression de celle-ci dans la cause de *9034-1215 Québec inc. c. Corporation solutions Moneris inc* précitée :

« [30] Certes, l'obligation prévue à l'article 2102 C.c. est unilatérale. Cet article ne vise que le prestataire de services. Il ne mentionne aucune obligation corrélative de la part du client.  
[31] Toutefois, il est manifeste que le client a, de son côté, une obligation « de se renseigner » laquelle découle de l'article 1375 C.c. et du devoir général qu'a tout contractant de se renseigner. »

<sup>33</sup> L'auteur cite : *Demeule c. Bell Canada*, AZ-50463149, 2007 QCCQ 13370; *Lussier Électrique inc. c. Centre commercial d'Asbestos inc.*, AZ-50566143, 2009 QCCQ 6653.

<sup>34</sup> L'auteur cite entre autre : *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, AZ-92111080, J.E. 92-964, (1992) 48 Q.A.C. 241, [1992] R.R.A. 673, [1992] 2 R.C.S. 554, j. Gonthier, plus particulièrement la section sur l'obligation de renseignement du client.

<sup>35</sup> Op. cit., KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para. 340.

<sup>36</sup> Op. cit. *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, Gonthier, J., [1992] 2 R.C.S., p. 592.

<sup>37</sup> *Entreprises Daigle international inc. c. Investissements Kars (Canada) inc.* 2009 QCCA 1150

informations que ce dernier connaît déjà ou devrait connaître en vertu d'une obligation de prudence et de diligence lui imposant de se renseigner. Leur obligation de se renseigner [ndlr : Entrepreneur] est renforcée du fait de leur autonomie, de leur expertise et de leur compétence à cerner l'information nécessaire à l'exécution de leur prestation et de leur liberté quant au choix des moyens d'exécution (art. 2099 C.c.Q.). »<sup>38</sup>

[78] Tel que noté précédemment, cette obligation d'information qui incombe à l'Entrepreneur est une obligation continue, tout au long de ses relations contractuelles avec le client<sup>39</sup>, donc pendant toute la période d'exécution des travaux :

« Le respect de l'obligation de renseignement qui découle de l'article 2102 C.c.Q. et de la bonne foi (art. 1375 C.c.Q.), s'illustre, [...] non seulement lors de la négociation et de la conclusion du contrat<sup>40</sup>, mais aussi, durant son exécution<sup>41</sup>. »<sup>42</sup>

### Obligation de conseil

[79] L'Entrepreneur, dans le cadre d'un contrat d'entreprise, a de plus une obligation de conseil, distincte de l'obligation d'information :

« L'entrepreneur ou le prestataire de services a aussi l'obligation de se renseigner, ainsi que de renseigner et conseiller son client en faisant preuve de prudence et de diligence<sup>43</sup>, de façon à ce qu'il puisse donner un consentement éclairé<sup>44</sup>. »<sup>45</sup>

<sup>38</sup> KARIM, Vincent, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 72. Citation au texte retirée.

<sup>39</sup> 9034-1215 Québec inc. c. Corporation Solutions Moneris inc., J.E. 2006-553, (C.Q.), para. 29. citant *Banque de Montréal c. Bail Ltée*. Voir aussi BAUDOUIN et JOBIN, *Les obligations*, 6<sup>e</sup> édition, Éd. Y. Blais, 2005, paragr. 328.

<sup>40</sup> *Demeule c. Bell Canada* 2007 QCCQ 13370; *Lussier Électrique inc. c. Centre commercial d'Asbestos inc.* 2009 QCCQ 6653.

<sup>41</sup> *A.C. Line Info Inc. c. 2911663 Canada Inc.*, AZ-50103715, J.E. 2002-232 (C.S.); *Planchers Exclusifs P.L. Inc. c. Gagné*, C.Q. Terrebonne, n<sup>o</sup> 700-32-009806-017, 20 janvier 2003, j. Audet; et, sur les obligations de l'article 1375 C.c.Q. voir aussi *Sperandio c. 3095-9571 Québec inc. (Construction Melcon)*, AZ-50319394 (C.S.).

<sup>42</sup> Op. cit., KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 339.

<sup>43</sup> *Industries V.M. inc. c. Berardini*, AZ-00021570 (C.S.), conf. AZ-03019548 (C.A.); *Lemieux c. Aubin*, AZ-50170111 (2003) (C.Q.).

<sup>44</sup> *Remax de l'Estuaire inc. c. Lauzier*, AZ-98031333, J.E. 98-1689 (C.Q.). Voir aussi KARIM V., « *La règle de la bonne foi prévue dans l'article 1375 du Code civil du Québec : sa portée et les sanctions qui en découlent* » (2000) 41 C. de D. 433, pp. 435 et ss.

<sup>45</sup> Op. cit., KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)* para 269. SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc. Décision - Dossiers n<sup>os</sup>: 120708001 et 132502001  
M<sup>c</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre 2013.10.21

- [80] Ce concept de consentement éclairé, que l'on retrouve souligné dans le cadre de l'obligation de renseignement (tel de notre Cour suprême dans l'affaire *ABB c. Domtar* précitée) est un principe de base en droit des contrats, il doit être 'libre et éclairé' (1399 C.c.Q.) et, écrit l'auteur et Hon. juge Baudouin :

« Le consentement est la condition la plus importante de la formation du contrat, ... deux éléments ... sont nécessaires pour que le consentement soit valablement donné, soit d'une part son existence et d'autre part son intégrité.

À ces conditions sanctionnées directement par le Code et approuvées depuis longtemps par la doctrine et la jurisprudence, il convient, devant les développements récents, d'insister sur la portée réelle, et pour ainsi dire nouvelle, de l'exigence que le consentement soit éclairé et réfléchi. De plus en plus, en effet, le droit se préoccupe de l'information qui doit être connue du contractant pour l'aider à prendre une décision éclairée. Cette exigence ... est désormais reliée à l'obligation de bonne foi (art. 1375 C.C.). »<sup>46</sup>

(nos soulignés)

- [81] Cette obligation de conseil de l'Entrepreneur est non seulement distincte de l'obligation d'information mais a d'ailleurs une portée plus large :

« 354. L'obligation de conseil [...] . Dans le cas du prestataire de services et de l'entrepreneur, en plus de se plier à l'obligation de renseignement, ils devront également s'assurer de la compréhension du client et son assimilation de ces renseignements afin qu'il soit en mesure de s'en servir adéquatement et de manière pertinente. Il en est ainsi lorsqu'ils doivent conseiller le client sur des questions relatives au choix des sous-traitants et des matériaux, alors que ce dernier insiste pour le faire. »<sup>47</sup>

(nos soulignés)

- [82] On retrouve plusieurs applications jurisprudentielles de cette obligation de conseil, entre autre souvent lors de situations découlant de matériaux impropres ou de piètre qualité tel que cite le P<sup>r</sup> Karim :

« [...] l'obligation d'informer [...] et de conseiller, en cas d'impropriété manifeste du bien à l'utilisation à laquelle on le destine. [...] Même si ce choix se fait sans l'intervention de l'entrepreneur [...] ce dernier est également tenu d'aviser le client des conséquences et des dangers relatifs à ses choix<sup>48</sup>. Ce devoir

---

<sup>46</sup> Op. cit. BAUDOUIN, pp. 245 et 246.

<sup>47</sup> Op. cit., KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para. 354.

<sup>48</sup> « *Caumartin & Laporte Inc. c. Portelance-Barbeau*, AZ-98021991, J.E. 98-2083 (C.S.); *Bernard Longpré Inc. c. Langlais*, [2001] R.L. 55 (C.S.); *Nadeau (Clinique dentaire Hélène Nadeau) c. Réfrigération JP (Beauce) inc.*, AZ-50450166, B.E. 2007BE-1008, 2007 QCCQ 10185. »

*SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.*

M<sup>c</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossiers n<sup>os</sup>: 120708001 et 132502001

2013.10.21

d'information est circonscrit par la connaissance réelle ou présumée des parties, par la nature déterminante de l'information, par l'impossibilité du client de se renseigner lui-même, ou par la confiance légitime de ce dernier en l'entrepreneur ou en le prestataire de services<sup>49</sup>. [...] Il [ndlr : l'entrepreneur] a la responsabilité de ne pas exécuter de travaux qu'il soupçonne qu'ils ne seront pas conformes aux règles de l'art en raison de la piètre qualité des biens<sup>50</sup>»<sup>51</sup> (nos soulignés)

### Plans et Devis – Impact aux obligations de l'Entrepreneur?

[83] Quoique sous malfaçons, dans un cadre d'obligation de résultat, l'Entrepreneur ne peut s'exonérer que par force majeure, notons aussi pour nos fins le principe général relatif aux plans et devis :

« Un défaut ou une imprécision quant aux plans et devis ne peut, non plus, servir de moyens d'exonération lorsque les usages et les règles de l'art ont été ignorés par l'entrepreneur<sup>52</sup> ou lorsque ce défaut aurait pu être détecté par un entrepreneur compétent qui connaît les règles de l'art de son métier. »<sup>53</sup>

[84] Ceci est d'ailleurs confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel qui ajoute dans l'affaire *Construction RSR c. Acier St-Denis* :

« De plus, les tribunaux reconnaissent qu'à défaut d'exigences contractuelles, de plans et de devis, l'entrepreneur doit exécuter les travaux selon les règles de l'art (*Pichette c. Bouchard*, [1957] C.S. 18, à la p. 21).

Celui-ci ne peut invoquer l'insuffisance et l'ambiguïté des plans fournis pour nier sa responsabilité s'il n'a pas réalisé l'ouvrage conformément aux règles de l'art (*Giustini c. Expo ornemental inc.*, 500-09-012475-026, 26 mars 2007, 2007 QCCA 417 au paragr. [7]; *Nardolillo c. Caruso*, 500-09-000553-842, 5 juin 1987, J.E. 87-710 (C.A.)).»<sup>54</sup>

(nos soulignés)

---

<sup>49</sup> « *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554; *Caumartin & Laporte Inc. c. Portelance-Barbeau*, AZ-98021991 (c.s.); *Bernard Longpré Inc. c. Langlais*, [2001] R.L. 55 (C.S.); *Viking Fire Protection Inc./Protection incendie Viking inc. c. Allendale Mutual Insurance Company* 2005 QCCA 957; *Promutuel-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.* 2120 QCCA 9664. »

<sup>50</sup> « *Nadeau (Clinique dentaire Hélène Nadeau) c. Réfrigération JP (Beauce) inc.* 2007 QCCQ 10185. »

<sup>51</sup> Op. cit., KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para. 452.

<sup>52</sup> *Nardolillo c. Caruso*, AZ-87011229, J.E., 87-710 (C.A.); *Giustini c. Expo ornemental inc.*, 2007 QCCA 417.

<sup>53</sup> Op. cit. KARIM, , *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 301.

<sup>54</sup> *Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc.*, 2007 QCCA 1466 (CanLII), para. 9.

[85] D'autre part notons les dispositions de l'article 2.2 des Exigences Novoclimat requérant que, lorsque nécessaire, les plans doivent être soumis pour approbation, et notons plus particulièrement que ces plans doivent présenter ce qui est caractérisé 'd'indications précises' tel la localisation de la prise d'air frais et sortie d'air vicié (2.2.1.b)), la localisation de la hotte cuisinière et de tout appareil évacuant de l'air (2.2.1.c)) et de toutes les grilles (2.2.1.d)), alors que la preuve n'indique pas si cette approbation a été requise ou obtenue, mais indique certes clairement qu'il n'y avait pas d'indications précises sur ces localisations.

### Malfaçons – Définition et paramètres

[86] Avec appui et citations jurisprudentielles, le P<sup>r</sup> Karim définit bien la malfaçon et son caractère, soit apparent ou non :

« Elle [ndlr : malfaçon] peut découler d'une condition contractuelle, écrite ou verbale, qui n'a pas été remplie conformément à ce qui était prévu. Elle peut être, également, le résultat du non-respect des règles de métier de l'entrepreneur ou des sous-traitants<sup>55</sup>. Il y a aussi des malfaçons lorsque l'ouvrage est incomplet ou déficitaire ou encore non conforme aux règles de l'art ni aux ententes contractuelles<sup>56</sup>. »

L'appréciation du caractère apparent ou caché d'une malfaçon ou d'un vice doit se faire selon un critère objectif, soit celui d'une personne raisonnable, [...] . Ainsi, une malfaçon peut être apparente pour une personne raisonnable et prudente, même si elle n'était pas vue par un client sincère et de bonne foi. [...]

Sont non apparentes, les malfaçons qui ne sont pas facilement visibles et ne peuvent être découvertes par un examen général de l'ouvrage, mais nécessitent une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier<sup>57</sup>. »<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> Art. 2100 C.c.Q.; *King c. Douglas*, AZ-50156250 (2002) (C.Q.); *Garneau c. Paulo Construction inc.*, AZ-50158298, [2003] J.Q. (Quicklaw) n° 398 (C.Q.); *Robitaille et 2794357 Canada inc. (Entreprises électriques B. Marenger)* AZ-50391802 (2006) (O.A.G.B.R.N.) Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, ( CCAC).

<sup>56</sup> S. RODRIGUE et J. EDWARDS, « *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* », dans O.F. KOTT et C. ROY (dir.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, précité, p.453.

<sup>57</sup> *A contrario* : *Picard Équipement de boulangerie c. 2883643 Canada inc. (Aliments Lloydies)*, AZ-50375565, J.E. 2006-1402, 2006 QCCS 2876. Voir aussi : *Habitations Meaujé et Syndicat Condominiums Châtelets phase II*, AZ-50397922 (2006) (Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, O.A.G.B.R.N.) (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure, GAMM).

<sup>58</sup> Op. cit. KARIM V., *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*; paras. 738, 739 et 740.

[87] Notre collègue arbitre M<sup>e</sup> France Desjardins se réfère dans l'affaire *Valiquette et Construction Nordi* aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec, l'organisme chargé, en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1) de l'application du Règlement :

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

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

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

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

(Les soulignés sont de l'Arbitre [ndlr : M<sup>e</sup> F. Desjardins])

et conclut :

« [39] De fait, ces définitions constituent un résumé de ce que les tribunaux ont depuis longtemps reconnu à savoir : le non-respect des normes reconnues et/ou édictées par l'autorité compétente constitue une malfaçon en ce qu'il ne respecte pas les règles de l'art. »<sup>59</sup>

[88] La doctrine et notre jurisprudence sur le sujet nous enseignent d'autre part, quant aux guides d'instruction, normes et autres sources :

«On trouve souvent des règles de pratique dans les guides d'instructions des fabricants, des normes élaborées par différents organismes, sans qu'aucune de ces sources ne soit obligatoire en soi<sup>60</sup> ni ne lie les tribunaux<sup>61</sup>. [...] Il importe de

<sup>59</sup> *Raymond Valiquette et Construction Nordi inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, M<sup>e</sup> France Desjardins, Arbitre, CCAC 509-141001-NP et 509-091201-NP, 28 avril 2010, para 38.

<sup>60</sup> Voir les lois constitutives des corporations professionnelles. En guise d'illustrations, voir : *Arsenault c. Coser Construction Inc.*, [1974] C.A. 651; *Paquet c. Construction Godin & Leclerc*, J.E. 98-199, REJB 1998-04212 (C.A.); *Groupe commerce c. Chabot*, AZ-50161688 (2003) (C.Q.).

*SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.*

M<sup>c</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossiers n<sup>os</sup>: 120708001 et 132502001

2013.10.21

préciser qu'il est possible de déroger aux normes du *Code national du bâtiment*<sup>62</sup> dans la mesure où une telle dérogation n'entraîne pas une diminution de la qualité de l'ouvrage ou ne pourra pas être perçue comme un vice de construction ou une malfaçon<sup>63</sup>. »<sup>64</sup>

et c'est ce que recherche le Tribunal sous les Exigences Novoclimat, guides d'instruction tel Canexel, ou dispositions du *Code national du Bâtiment*, et autres.

[89] Notre collègue arbitre M<sup>e</sup> Johanne Despatis, dans une décision<sup>65</sup> sous le Règlement, cerne d'abord à propos la malfaçon et ses paramètres, citant le juge G. Bossé dans l'affaire *Bordeleau* :

« [106] Désormais, pour cerner la 'malfaçon' définie au *Règlement*, on peut, on doit, s'en remettre au concept issu de l'article 2120 du *Code civil du Québec*. Or, selon la jurisprudence pertinente, la 'malfaçon' au sens de l'article 2120 s'entend du fruit d'un travail fait avec des matériaux défectueux ou d'un travail mal fait.

[107] Dans *Bordeleau c. Thomassin*, 2002 IIJCan 34288, la Cour du Québec écrit ceci au sujet du concept de 'malfaçon' : [Par. 7 et ss]

« [L'article 2120 C.c.Q.] garantit l'absence de 'malfaçons' dans l'ouvrage immobilier. Une 'malfaçon' étant un travail mal fait ou mal exécuté, il faut se demander quelles sont les normes qui sont applicables pour déterminer si le travail a été ou non mal fait. [...].

Il faut en outre rappeler que la gravité de la 'malfaçon' ou l'intensité de l'effet causé par la 'malfaçon' n'est pas pertinente dans l'application de l'article 2120 C.c.Q..

[...]

[Incl. : para 11]. En matière de contrat d'entreprise, l'entrepreneur a une obligation de résultat. L'article 2120 C.c.Q. l'oblige en outre à une obligation légale de garantie contre les 'malfaçons'. Dès que le propriétaire a établi la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux « règles de l'art », qu'elles soient celles suivies généralement en construction ou qu'elles découlent d'une réglementation énonçant des règles minimales de construction comme le Code national du bâtiment, les personnes tenues à la garantie doivent

<sup>61</sup> Voir, à ce sujet, Op. cit. BEAUDOUIN et DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, vol. 2, n° 2-19, p. 20.

<sup>62</sup> *Paquet c. Construction Godin & Leclerc inc.*, AZ-98011105, J.E. 98-199, REJB 1998-04212 (C.A.); *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, AZ-50452136, J.E.2007-1880, EYB 2007-124477 (C.A.).

<sup>63</sup> *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, AZ-50452136, J.E. 2007-1880 (C.A.).

<sup>64</sup> Op. cit. KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 264.

<sup>65</sup> *Kieu Thuy Truong et Cau Chiem c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Brunelle Entrepreneur inc.*, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, Arbitre, GAMM 2007-12-013, 23 juin 2009.

répondre de ces 'malfaçons' à moins de prouver que, dans les circonstances précises de l'espèce, la garantie ne trouve pas application. »

(nos soulignés)

### Choix des méthodes correctrices par l'Entrepreneur et Détermination par le Tribunal de travaux à effectuer.

[90] Le principe de l'autonomie de l'entrepreneur et le libre choix des moyens d'exécution des travaux dans le cadre d'un contrat d'entreprise est 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.»

[91] 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.

[92] L'auteur Bernard Quinn dans *L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage* 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. »<sup>66</sup>

[93] Une distinction se doit d'être faite entre d'une part le choix des méthodes ou modes d'exécution des travaux et, d'autre part, les 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 Rae<sup>67</sup> :

---

<sup>66</sup> 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.

<sup>67</sup> *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, **confirmé Cour d'appel** 2011 QCCA 1851.

« 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. »

[94] L'arbitre M<sup>e</sup> Jean Morissette 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. »<sup>68</sup>

[95] 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<sup>e</sup> J. Despatis souscrit aux propos de M<sup>e</sup> Morissette sous l'affaire *Ménard* (précitée) et poursuit, propos auxquels souscrit le Tribunal :

« (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. »

[96] La décision de notre confrère M<sup>e</sup> Albert Zoltowski dans l'affaire *SDC 8<sup>e</sup> avenue* est au même effet :

---

<sup>68</sup> *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.

« ... 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. »<sup>69</sup>

[97] Ces décisions arbitrales sont d'ailleurs postérieures à l'affaire *Garantie Habitation et Sotramont* où la Cour supérieure, sous la plume du juge J. Dufresne, (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 réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »<sup>70</sup>

(nos soulignés)

[98] 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.

### Fardeau de preuve

[99] La règle générale du fardeau de preuve se retrouve à l'article 2803 C.c.Q.; toutefois, dans nos circonstances, les tribunaux nous avisent :

« L'article 2803 al. 1 C.c.Q. prévoit que celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. En principe, c'est donc sur les demandeurs, qui réclament l'exécution d'une obligation, que repose le fardeau de la preuve. Toutefois, ce principe doit être atténué et distingué en fonction des dispositions de l'article 2102 C.c.Q. »<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> *Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8<sup>e</sup> avenue et 3189 rue Claude-Jodoin c. St-Luc Habitation inc., Me Albert Zoltowski, arbitre, Soreconi 09 1221002, 27 avril 2010, para. 93.*

<sup>70</sup> *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.*

<sup>71</sup> *Kirkman c. Gagné 2006 QCCS 2125, para 53.*

[100] Il a déjà été souligné par notre Cour suprême (entre autre dans *Banque de Montréal c. Bail* et *ABB c. Domtar* précitées) que l'obligation d'information, de renseignement découle du principe général de bonne foi, et la bonne foi étant présumée (art. 2805 C.c.Q.), le client (tel un Bénéficiaire) qui désire invoquer un manquement de l'Entrepreneur à ces obligations doit en faire la preuve, par balance des probabilités.

[101] Dans le cadre d'une obligation de résultat, comme aux présentes, entre autre de cette obligation de bonne exécution technique des travaux, agissant avec prudence et diligence, l'absence du résultat fait présumer de la faute et les Bénéficiaires n'ont pas à faire la preuve d'une faute, uniquement de l'absence du résultat prévu; ceci peut être établi de diverses façons telle entre autre la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux règles de l'art. Rappelons finalement les dispositions de l'art. 2100 al. 2 C.c.Q. qui stipule que l'Entrepreneur sous obligation de résultat ne peut alors se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant force majeure.

[102] Notre jurisprudence le souligne, tel cet extrait de notre Cour d'appel dans l'affaire *Voie Maritime du St-Laurent et Procureur Général du Canada c. United Dominion et Canron* sous la plume du juge Beauregard :

« Étant donné qu'en principe l'obligation d'un constructeur est une obligation de garantie, l'absence de faute de celui-ci n'a pas de pertinence à l'égard de la réclamation de son co-contractant pour la réparation ou le remplacement de la chose construite.»<sup>72</sup>

et la doctrine est d'ailleurs au même effet :

« Le débiteur d'une obligation de résultat est tenu non seulement d'accomplir un fait, mais aussi de fournir un résultat précis. L'absence de ce résultat fait présumer la faute de l'entrepreneur ou du prestataire de services. Pour engager la responsabilité de ces derniers, le client n'a pas à faire la preuve d'une faute. Il lui suffit de démontrer le défaut au résultat convenu.»<sup>73</sup>

[103] Les Bénéficiaires n'ont pas d'expertise en construction mais ont suivi avec grands détails et photographies chacune des étapes de la construction du Bâtiment ; certains commentaires ont été soulevés à l'enquête à ce propos.

---

<sup>72</sup> *Administration de la Voie Maritime du St-Laurent et Procureur Général du Canada c. United Dominion Industries Limited et Canron Incorporated* (Cour d'appel - No: 500-09-001851-930 (500-05-003450-853) AZ-97011046, p. 14.

<sup>73</sup> Op. cit. KARIM , *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 295.

L'article 2117 C.c.Q.<sup>74</sup> prévoit le droit du client de vérifier l'état d'avancement des travaux, droit de regard sur la construction toutefois exercé dans la mesure où il ne nuit pas au déroulement de celle-ci; il n'y a pas d'élément de preuve ou plaidoirie qui indique que les Bénéficiaires ont nuit le moins aux travaux ou à leur avancement.

[104] La preuve ne démontre pas d'immixtion des Bénéficiaires dans l'exécution du contrat. On retrouve à la preuve plusieurs interventions des Bénéficiaires auprès de l'Entrepreneur, mais principalement par voie de questions, dans certains cas spécifiques et très techniques sous courriels ou en référence au Devis (auxquelles d'ailleurs l'Entrepreneur répond à chaque occasion) telles aux Pièces E-3, E-4 et E-5, ce qui démontre qu'ils se sont renseignés mais ne constitue pas qu'ils sont experts en semblable matière.

#### RÉCAPITULATIF – ÉLÉMENTS D'ANALYSE ET MOTIFS

[105] En sommaire, le Tribunal considère que l'Entrepreneur, dans le cadre des présentes, sous le contrat d'entreprise (Contrat CE), avec Devis :

[105.1] est tenu à une obligation de résultat et ne peut se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant force majeure;

[105.2] est sous obligation de bonne exécution des travaux non seulement conformes aux obligations découlant du Contrat CE et du Devis mais aussi aux règles de l'art et usages de l'industrie, chacune une obligation de résultat;

[105.3] a (i) une obligation d'information, de renseignement ((a) de renseigner son client et (b) de se renseigner afin de pouvoir adéquatement informer et conseiller les Bénéficiaires) et (ii) une obligation de conseil envers les Bénéficiaires, obligations continues tout au long de ses relations contractuelles avec les Bénéficiaires, donc incluant pendant toute la période d'exécution des travaux, obligations qui dans les circonstances présentes demeurent entières quelle que soit une obligation de renseignement quelconque des Bénéficiaires, s'il en est, ce qui n'est pas inféré;

---

<sup>74</sup> « **2117.** À tout moment de la construction ou de la rénovation d'un immeuble, le client peut, mais de manière à ne pas nuire au déroulement des travaux, vérifier leur état d'avancement, la qualité des matériaux utilisés et celle du travail effectué, ainsi que l'état des dépenses faites. »

[105.4] a la responsabilité (i) d'aviser les Bénéficiaires de la piètre qualité (ou caractère impropre à l'utilisation proposée) des matériaux et biens devant être utilisés pour ou intégrés au Bâtiment, quel que soit celui qui en a fait le choix, et (ii) de ne pas exécuter de travaux s'il soupçonne que ceux-ci ne seront pas conformes au Devis ou aux règles de l'art en raison entre autre de cette piètre qualité ou caractère impropre de ces matériaux ou biens.

#### ANALYSE ET MOTIFS – POINTS SPÉCIFIQUES

[106] En tout premier lieu, quoique de nombreuses décisions arbitrale sous l'égide du Règlement, incluant la majorité de celles du soussigné, ordonnent sans autre détails ou instructions de procéder aux travaux correctifs requis, dans les circonstances de ce dossier, les Parties ont mis en preuve, sous documentation, expertises, visite des lieux et huit (8) jours d'audition, une preuve détaillée de correctifs spécifiques qui seraient appropriés (sans que cela n'emporte admission de la part de l'Entrepreneur, sauf indication spécifique) et, tenant compte de la compétence du Tribunal à la détermination de correctifs commentée ci-dessus, des solutions spécifiques sont soulignées ou proposées pour accord par le Tribunal sur certains Points.

POINTS visant la condensation excessive (et formation de glace) – et subsidiairement certaines questions de portes et fenêtres connexes (Points 70 41, 65), condensation et givre sur le revêtement Canexel (Point 1) et divers points relatifs aux systèmes de ventilation et chauffage.

[107] La preuve démontre qu'il y a connexité de cause à la condensation et accumulation de glace sur le verre et cadrage de la majorité des portes et fenêtres, qui relève possiblement du positionnement des portes et fenêtres, de l'installation du revêtement extérieur de marque CanExel<sup>MD</sup> (le « **Canexel** »), du niveau d'isolation de la structure murale (soit des échanges d'air intérieur/extérieur importants) et de certains éléments des systèmes de chauffage et de ventilation et leur balancement.

#### Point 70. Condensation excessive dans les portes et fenêtres

##### *Problématique et Expertises.*

[108] Par dénonciation datée du 4 janvier 2012 sous correspondance du procureur des Bénéficiaires, ceux-ci avisent de problèmes d'infiltration et d'ajustements, de

condensation et accumulation de glace sur le verre et cadrage de la majorité des portes et fenêtres (Pièce A-14).

- [109] La Décision 1 indique que l'Administrateur requiert un rapport d'expertise; cette approche est d'ailleurs confirmée suite à un constat préliminaire de Trempe qui indique sous le Rapport Trempe 1 que les fenêtres sont positionnées à l'extérieur de l'axe d'isolation murale et quant aux fenêtres à guillotine, la partie supérieure est placée encore plus vers l'extérieur, soit dans le même axe que la cavité murale derrière le revêtement extérieur.
- [110] Par la suite, le Rapport Trempe 2 consigne, en février 2013, les résultats d'une infiltrométrie et des relevés thermographiques effectués par l'expert-conseil, illustrés par photographies infrarouge avec échelle de coloration incluse. D'autre part, et ce suite à inspection des lieux, l'auteur pourvoit à opinion et recommandation, incluant commentaires sur photographies du Bâtiment et de son intérieur.
- [111] L'Administrateur statue à la Décision 3 que les situations décrites aux Points 1 et 70 rencontrent tous les critères de la malfaçon et accueille la demande des Bénéficiaires quant à ces Points.

#### *Preuve et Constats*

- [112] La preuve photographique quant à la condensation, givre et formation de glace est claire, telle aux photos n<sup>os</sup> 110 à 125 du Rapport Bossus 2, plus particulièrement 115, 118, 119 et 125 illustrant de la neige et de la glace à l'intérieur du Bâtiment et même une preuve choquante telle les photos du Rapport Trempe 2 n<sup>o</sup> 7 (identique à la photo 125 du Rapport Bossus 2) illustrant de la glace à une fenêtre guillotine et sur la tablette de cette fenêtre et n<sup>o</sup> 8 illustrant une accumulation importante à la base d'une porte patio (salle à manger).
- [113] La preuve non contredite de cet état de fait à divers niveaux de gravité se retrouve dans toutes les pièces de l'étage.
- [114] Quant à cette porte-fenêtre (photo n<sup>o</sup> 8), le Tribunal note que la grille de ventilation du système de chauffage est loin de la porte; l'Entrepreneur indique que cette grille a été déplacée vers la partie non coulissante de la porte suite à un commentaire des Bénéficiaires.
- [115] Le Tribunal est d'avis que la problématique de cette condensation et formation de glace est reliée selon la preuve à plusieurs éléments de construction, et de malfaçons, soit, principalement :

- Le positionnement des portes et fenêtres visées dans la structure murale du Bâtiment donc par rapport au revêtement extérieur et à l'isolation;
- L'obstruction complète de cavités murales à la tête d'ouvertures de portes et fenêtres;
- Un problème d'isolation causant des échanges d'air importants au périmètre de toutes les ouvertures et plus particulièrement au périmètre des portes patio, tel qu'observé aux résultats de thermographie infrarouge;
- Une discontinuité de l'étanchéité à l'air du système d'enveloppe à la jonction des murs préfabriqués;
- L'absence de solinage, les solins devant permettre l'aération et le drainage de la cavité murale derrière le revêtement extérieur.

[116] Il est clair d'autre part que les conditions ambiantes intérieures peuvent avoir un impact sur la formation ou non de condensation, mais il n'y a pas de preuve à ce sujet au dossier.

[117] Tenant compte de ces éléments, il faut donc comprendre que selon la preuve, la problématique de condensation et de formation de glace est liée non seulement au positionnement des fenêtres mais à l'étanchéité et à l'isolation du Bâtiment, de même qu'à l'installation du revêtement extérieur Canoxel et du positionnement de certaines sorties et bouches des systèmes de chauffage et de ventilation.

[118] Il sera donc nécessaire de coordonner les correctifs requis au positionnement des portes et fenêtres, de l'installation du Canoxel, de l'isolation de la structure murale et de certains éléments des systèmes de chauffage et de ventilation et leur balancement.

#### *Positionnement des portes et fenêtres*

[119] Le positionnement des portes et fenêtres est, selon la preuve, incorrect. D'une part, les Exigences Novoclimat prévoient, art. 1.3.1, para 4 :

« Toutes les fenêtres (sauf celles du sous-sol) doivent être alignées dans le mur de façon à ce que les panneaux de verre soient situés dans la partie isolée du mur, idéalement au centre de la valeur  $R_{total}$  des matériaux ou davantage vers l'intérieur mais sans jamais excéder l'axe vertical du revêtement intermédiaire du mur. »

- [120] L'opinion au Rapport Trempe 2 est au même effet.
- [121] En témoignage, Blain indique qu'il a fait une vérification visuelle uniquement quant au positionnement des fenêtres sans relever de problématique alors que Trempe témoigne avec précision sur le positionnement des fenêtres, l'axe mural et les couches et facteurs de résistance thermique de l'isolation et les dimensions précises de chacun de ces éléments dans un témoignage détaillé; Trempe est clair, les fenêtres sont positionnées hors de l'axe, ceci est une malfaçon et est clairement contraire aux règles de l'art. À l'enquête, l'Administrateur dépose un croquis détaillé dessiné par Trempe avec mesures en millimètres (prises lors de son inspection) de chacun de ces éléments (Pièce A-26).
- [122] L'Entrepreneur indique qu'il a commandé ces fenêtres d'un fournisseur réputé et que celles-ci sont livrées avec leur encadrement et que l'installation par l'Entrepreneur consiste à insérer le cadre et la fenêtre dans la structure murale.
- [123] Tenant compte de la preuve quant à cet élément, le Tribunal considère qu'il y a malfaçon quant au positionnement de la fenestration du Bâtiment qui sont hors de l'axe mural et se devraient d'être au centre de la valeur  $R_{total}$  des matériaux ou davantage vers l'intérieur du Bâtiment, et ce pour toute paroi de fenêtres, et portes-fenêtres s'il en est, et dans le cas des fenêtres guillotine, de la paroi extérieure la plus avancée.

#### Point 65. Moustiquaires des fenêtres

- [124] Dès la réception, les Bénéficiaires soulignent la problématique et l'Administrateur ne statue pas initialement, à la Décision 1, indiquant que des correctifs ont été apportés; il accueille cette réclamation à la Décision 2, les correctifs apportés n'étant pas considérés satisfaisants.
- [125] Lors de la visite des lieux, le Tribunal a constaté différentes difficultés de fonctionnement et d'une utilisation de moustiquaires de mauvaises dimensions. Malgré les correctifs initiaux, ceci demeure une malfaçon qui ne peut être corrigée que par l'installation de moustiquaires de dimensions appropriées.

#### Point 41. Fenêtres à guillotine

- [126] Lors de la visite des lieux, le Tribunal a constaté différentes difficultés de fonctionnement, incluant quant aux loquets, de la nature d'une malfaçon requérant correctif, et confirme et maintient la décision de l'Administrateur à ce sujet.

#### Points 70, 41 et 65. Correctifs

[127] Tenant compte des correctifs qui pourront être requis aux fenêtres et portes-fenêtres sous les problématiques de condensation et givre, les correctifs qui pourraient être requis pour les Points 41 et 65 doivent être déterminés comme corollaires, si requis, des correctifs majeurs requis par le Point 70.

Point 1. Condensation et givre sur le revêtement «Canixel»

[128] Le Tribunal traite du Point 1 en séquence au Point 70 tenant compte que les conclusions du Point 70 ont possiblement un impact sur la résolution en partie de la problématique alléguée au Point 1.

[129] Par correspondance de leur procureur datée du 14 octobre 2011, les Bénéficiaires ont dénoncé 'des traces d'humidité non négligeables' 'traces blanchâtres' sur le mur face nord du Bâtiment.

[130] On peut comprendre que cette problématique n'apparaît que dans certaines conditions climatiques et que cette problématique, s'il en est, n'est pas apparente lors d'une réception en saison estivale.

[131] L'Administrateur qualifie ces traces d'humidité de 'condensation et givre' à la Décision 1 et avise à celle-ci avoir mandaté Patenaude Trempe pour procéder à expertise à ce sujet, indiquant sous constat initial de Trempe que la partie inférieure des murs de Canixel n'était pas ventilée en raison de fourrures horizontales. Lors de la visite des lieux, constatant givre du même type que la preuve photographique maintenant au dossier (soit par exemple la photo n° 6 du Rapport Trempe 2 datée du 2012.11.15 et la Pièce B-17 datée du lendemain 2012.11.16), le Tribunal est informé que le retrait de ces fourrures pour permettre une ventilation n'a pas été effectué, nonobstant le passage du temps. L'Entrepreneur indique qu'il a tenté à une reprise d'effectuer ce correctif, mais n'ayant pu avoir accès au jour qu'il proposait, il n'y est pas revenu.

[132] L'Entrepreneur soutient que ce phénomène est normal avec du Canixel, désire que le Tribunal examine des bâtiments avoisinants pour constater le même effet, et nonobstant objection du procureur de l'Entrepreneur de ce faire – celui-ci soutenant entre autre absence de pertinence, que n'est pas en preuve l'âge ou les méthodes de construction de ces autres bâtiments – le Tribunal pourvoit à examen, sous réserve.

[133] Une lettre du manufacturier (Louisiana-Pacific) (« **LP** ») de Canixel (Pièce A-13 en liasse) avise l'Entrepreneur (semble t-il, selon le texte, suite à une demande de garantie de sa part) que leur étude de photos reçues des Bénéficiaires soulève la possibilité d'un bris thermique si le problème persiste en journée, sinon que ce

n'est que dû au frimas, mais ne résulte pas d'une défaillance du produit. Quoique le Tribunal porte peu de poids à ce déni, en soi, on note les possibilités de cause soulevées par LP et d'autre part, les efforts des Parties de chacune contacter le manufacturier.

[134] Mais l'éclairage approprié découle plus des conseils d'installation et de planification de LP (sur web) (« **CIP/LP** »), des instructions d'installation du Canoxel (« **Instructions/LP** ») (pour chacun, Pièce B-3.1 en liasse) et des indications et témoignage de Trempe. L'expert Trempe avise immédiatement suite à sa visite des lieux de mai 2012, avant même le Rapport Trempe 1, sous correspondance à l'Administrateur du 8 juin 2012, qui selon le Tribunal est un sommaire clair de la situation qui sera confirmé par les Rapports Trempe :

« ... mis en évidence l'absence complète d'aération à la base du revêtement, alors que la cavité derrière le revêtement doit être aérée et drainée dans un murs (sic) écran pare-pluie...»

et ajoute :

« ... quoique d'autres sources, tel qu'une mauvaise étanchéité des murs puissent (sic) aussi en être la cause. »

et conclut :

« ... l'aération du bas de mur est requise et nous sommes d'avis qu'elle doit être réparée dès cet été. ... enlever la fourrure du bas ... » [ndlr : ce correctif que l'entrepreneur n'ayant pu avoir accès au jour qu'il propose, n'y est pas revenu.]. Un tel manquement est aussi observé à la tête de toutes les fenêtres et portes-fenêtres vérifiées visuellement alors qu'aucun solin ne peut être observable et qu'il n'y a pas d'orifice à la tête des ouvertures. »

[135] L'ensemble de ces constats et recommandations de l'expert Trempe se retrouve confirmé aux Instructions/LP qui indiquent 'L'installation du revêtement sur des fourrures (lattes) permet une ventilation derrière le revêtement' et les CIP/LP requièrent 'les espaces supérieur et inférieur entre les fourrures doivent demeurer ouverts'.

[136] De même, à la rubrique 'Solins, Fenêtres, Portes et Ouvertures' des Instructions/LP : 'Toutes les ouvertures doivent être correctement calfeutrées ou recouvertes d'un solin de façon à prévenir la pénétration ou l'accumulation d'humidité'.

[137] Le Tribunal note les représentations des Bénéficiaires quant à la membrane pare-air (appelée pare-pluie par certains) à basse perméabilité, et aux dispositions

de l'article 9.23.17 du Code national du bâtiment – 1995, et aux Instructions/LP sous les rubriques 'Humidité' et 'Barrière d'étanchéité secondaire'.

[138] Ces commentaires, recommandations et correctifs trouvent application aux Points 1 et 70 et quant aux correctifs requis à l'enveloppe du Bâtiment.

#### Infiltrométrie

[139] Il appert de la preuve, principalement aux expertises pertinentes, qu'un démantèlement du revêtement extérieur est requis, avec test d'infiltrométrie suite aux travaux correctifs, avant la pose subséquente du Canexel, tel qu'il sera plus amplement analysé par le Tribunal.

[140] L'Administrateur conclut à la Décision 5 qu'un test d'infiltrométrie pourrait être requis et qu'il statuera suite à la décision du Tribunal aux Points 1 et 70. Voir la rubrique *Conclusions* et les Ordonnances du Tribunal aux présentes.

#### Point 47. Revêtement « Canexel » de la véranda

[141] La Décision de l'Administrateur est maintenue et il s'agit simplement d'installer un coin de Canexel.

#### Point 2. Emplacement - Unité de Climatisation

[142] Une unité extérieure de climatisation est installée en proximité immédiate d'une fenêtre de la salle de bain de la chambre des maîtres. L'Entrepreneur témoigne qu'il n'y a pas de mention d'emplacement aux Plans et que celui-ci a été à la discrétion du sous-traitant installateur.

[143] L'Entrepreneur indique qu'une dalle de ciment a été coulée pour recevoir l'unité de climatisation avec un délai préalable à la réception et à l'installation de l'unité et que les Bénéficiaires, visiteurs fréquents du chantier et, selon leurs propres témoignages, présents à chaque étape de construction, étaient avisés de l'emplacement et n'ont formulé aucune objection ou remarque avant installation.

[144] Les Bénéficiaires allèguent que l'unité génère un bruit élevé qui empêche de dormir dans la chambre des maîtres et ont dénoncé cette situation à l'inspection pré-réception (Pièce A-4.31).

[145] L'Administrateur a considéré cette situation, statuant de manière générique pour 48 points à la Décision 1 comme « travaux de parachèvement et/ou malfaçon » et sans autre constat accueille la demande de réclamation quant à ce Point. À la Décision 5, suite au Rapport Grégoire, l'Administrateur souligne la compétence du Tribunal à ce stade des procédures.

- [146] La preuve démontre, incluant visite des lieux, que ce n'est pas une dalle de ciment coulée mais des tuiles de béton amovibles en surface qui sont installées; le témoignage initial de l'Entrepreneur n'est pas exact.
- [147] D'autre part, sous preuve non-contredite, les spécifications du manufacturier de cette unité indiquent 72 décibels (dBA) (Pièce B-12) alors que les Exigences Novoclimat prévoient un maximum de 40 dBA et le Tribunal conclut des observations du Rapport Grégoire et de la preuve à l'enquête, par prépondérance, que l'unité génère plus que le maximum Novoclimat. Entre autre, Grégoire pourvoit à une mesure de moins de 35 dBA (mesure minimale à son appareil de mesure), seule prise de mesure en preuve, alors que le condenseur ne fonctionne pas mais que la fournaise et échangeur au sous-sol fonctionnaient. Les autres calculs exprimés à l'enquête résultent en une évaluation d'un niveau d'environ 48 dBA en saison estivale, ce qui est inapproprié.
- [148] Nonobstant la recommandation du Rapport Grégoire de pourvoir à un test à l'été prochain, le Tribunal est satisfait qu'il y a malfaçon et ordonne correctif sans autre délai ou test.
- [149] Quant à l'incompatibilité des unités extérieure 'Amana' et 'Goodman' à l'intérieur, celle-ci n'a pas été démontrée; au contraire, la preuve, tant du Rapport Blain que du Rapport Grégoire et témoignages afférents, soutient compatibilité, et cet élément de la réclamation est rejeté.
- [150] D'autre part, le Tribunal note les bouches d'entrée et de sortie d'air de l'échangeur et la prise d'air du climatiseur, toutes situées à proximité du positionnement actuel de l'unité (voir entre autres photos 3 et 4, Grégoire, Pièces A-29.A) et les commentaires au Rapport Grégoire à ce sujet (p.3) qui considère qu'elles peuvent demeurer telles qu'installées, ce à quoi souscrit le Tribunal, sujet à leur identification avec plaque permanente; toutefois, d'autre part selon la preuve, celles-ci ont un impact quant au repositionnement de l'unité de climatisation.

*Entrepreneur responsable du déplacement, des connections au système intérieur et de la base de béton extérieure d'appui.*

- [151] Il est clair que le positionnement de cette unité est inapproprié et contraire aux normes et règles; que le choix soit celui d'un sous-traitant ou non, l'Entrepreneur pour les présentes en demeure responsable (art. 2101, C.c.Q.). L'unité doit être

déplacée et les connections requises au système intérieur remplacées par des éléments neufs.

*Entrepreneur non responsable du terrassement ou trottoir*

- [152] Toutefois, notons que si le déplacement ne peut se faire que vers le devant du Bâtiment (tenant compte (i) la position du garage/remise séparé installé subséquemment par les Bénéficiaires et l'accès conséquent à celui-ci, (ii) de la position de la dalle de béton de fondation du garage, (iii) que les bouches et prise n'étaient pas indiquées aux Plans et (iv) qu'il pourra être requis de déplacer le passage d'entrée/trottoir à la porte de côté et les pierres en soutènement), l'Entrepreneur (ou l'Administrateur) ne doit pas être responsable des coûts pouvant être associés à ces modifications de déplacement de passage, pierres, remblai ou nivellement qui pourra être alors requis; en effet, si ceci est requis par la position du garage/remise séparé et l'accès conséquent à celui-ci (et tenant compte de l'exclusion de couverture de Garantie sous l'article 12 (9) du Règlement), l'ensemble des correctifs hors-Bâtiment, sauf quant à la base de béton sur laquelle reposera l'unité, ne doit pas être à la charge de l'Entrepreneur.

Point 9. Drain de plancher dans la salle de rangement

- [153] Les Bénéficiaires avancent que ce drain sera mis à contribution entre autres dans le cas d'un débordement du spa. Il y a admission de l'Entrepreneur que l'absence de ce drain est un oubli; et il est plaidé par les Bénéficiaires que ce drain est prévu aux Plans\*; on trouve référence au Plan S\S\* identifié 'DP' et sous la légende comme drain de plancher (\*définis ci-dessous), mais sans plus. Il n'y a pas aucun élément de preuve qui lie une capacité quelconque de ce drain à un débordement du spa. D'autre part, le Tribunal ne retrouve pas d'appui aux Plans ou Devis à l'opinion au Rapport Bossus 1 (p.19) qui indique que « ...le drain de plancher n'a pas été raccordé au système de renvoi des eaux usées de la maison, ce qui déroge des plans de construction ».
- [154] L'Entrepreneur soutient qu'il n'a pas à fournir de pompe pour les égouts donc qu'il n'a pas à fournir de pompe pour ce drain. De plus, s'appuyant sur l'exclusion au poste 102 du Devis 'exclusion : finition du sous-sol', il plaide qu'il n'y a aucun élément de finition du Bâtiment au Devis et que cet élément est une finition de plomberie. Le Tribunal ne peut souscrire à cette approche d'exclusion.
- [155] L'Entrepreneur accepte toutefois de pourvoir à correction (sous courriel de l'Entrepreneur daté du 9 juin 2011, Pièce E-3, et à l'audition) mais uniquement quant à un bassin de captation, de rétention (les deux expressions ont été utilisées de manière équivalente) non raccordé. Diverses solutions alternatives ont été discutées à l'enquête, incluant une tranchée à la dalle de béton du sous-sol pour

raccordement à une pompe et sortie d'eau, ou dans la direction contraire à un raccordement pour évacuation par gravité à l'extérieur du Bâtiment, ou proposé par l'Entrepreneur, l'installation d'un bassin de rétention.

- [156] Les Bénéficiaires considèrent qu'un bassin de captation est nettement insuffisant et requièrent ce qu'ils qualifient d'installation de drain conforme aux règles de l'art, liant son existence même à la présence du spa à l'étage. Le Tribunal ne peut souscrire à cette approche.
- [157] Les difficultés de connection à la pompe de sous-sol existante, les coûts impliqués, le remplacement de certains équipements qui pourraient être requis ne militent pas pour cette solution; l'impossibilité d'évacuer par gravité élimine cette autre solution. L'installation d'un bassin de captation, tenant compte de l'ensemble des questions de débordement possible du spa et de sa connexité ou non à l'installation du drain, demeure la seule solution avancée qui emporte aussi, en équité si requis, une proportionnalité à l'éventualité d'un débordement et la prévisibilité d'un excès d'eau consécutif. Conséquemment, l'installation d'un bassin de captation non raccordé est un correctif approprié dans les circonstances.

Point 10. Pièces de bois en contact avec le béton

- [158] L'Entrepreneur lors de l'enquête accepte de pourvoir à correctifs, sa demande d'arbitrage quant à ce point est donc retirée; la décision de l'Administrateur identifiant que cet état de fait contrevient aux règles de l'art quant à ce Point a plein effet.

POINTS 11, 12, 55 et 2-2 – Spa, Plancher et structures sous-jacentes; escalier.

Point 11. Encastrement du Spa [et structure de support]

- [159] Un spa, modèle choisi par les Bénéficiaires, est prévu à l'intérieur du Bâtiment dans la section 'véranda'; on note le poste 74 du Devis qui requiert : 'Véranda - Structure surbaissée du plancher pour le spa'.
- [160] Les Plans de construction déposés (M.E. Chaput, dossier 10-015) sont composés de cinq (5) planches (Pièce B-2 en liasse), datés du 1<sup>er</sup> octobre 2010, 'pour permis' sauf le plan du rez-de-chaussée p.2/5, daté en reprise du 13 janvier 2011 'pour permis' (« **plan RDC** »), (collectivement, les « **Plans** »).
- [161] Le plan RDC indique : 'Spa 8'X8' encastré' avec dessin pointillé en carré appuyé sur un mur, celui séparateur avec la cuisine. Au dessus de la cartouche, une seule inscription en lettres majuscules : « L'ENTREPRENEUR DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX ».

[162] Le plan du sous-sol (« **Plan S/S** ») illustre le même carré, avec de plus les inscriptions :

- PRÉVOIR UNE SORTIE 220V;
- SOLIVES CALCULÉES PAR UN ING.;
- POUTRE CALCULÉE PAR UN ING.;
- En coin inférieur droit du carré : COLONNE CALCULÉE PAR UN ING.
- COORDONNER AVEC LE CLIENT, LA DIMENSION DU SPA ET L'EMPLACEMENT DE LA MÉCANIQUE.

[163] Par courriel en date du 25 mai 2011 (Pièce E-5), les Bénéficiaires répondent à un courriel de l'Entrepreneur soulevant certaines questions (qui selon le liminaire est en réponse à des questions initialement des Bénéficiaires), et plus particulièrement, à la rubrique « C) mesure exacte du spa et sa hauteur », la preuve indique que les Bénéficiaires ont copié/collé les spécifications de dimensions, capacité et poids du spa provenant du fabricant. Celles-ci indiquent, et c'est là l'origine du désaccord qui demeure entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires quant à ce Point :

- dimensions (L. X I. X H.) – (mesures prises à la base du spa de coin en coin) 2.1m X 2.1m X 0,9m (7pi X 7 pi X 2,9 pi).

[164] Sous la rubrique « F) » où l'Entrepreneur questionne l'espace entre les cotés du spa et le plancher fini, les Bénéficiaires indiquent :

« Puisque le spa fait 7pi X 7pi au lieu du 8' X 8' inscrit sur le plan, le pied en moins servira à un dégagement de plus entre le spa et les portes patio... »

[165] La livraison du spa prévue pour le 15 juin 2011 est retardée, hors du contrôle des Parties. Lors de la livraison du spa, on constate que l'ouverture pratiquée par l'Entrepreneur au plancher pour permettre l'encastrement du spa est inférieure à la dimension réelle requise, qui est de 7'6" X 7'6".

[166] La preuve ne m'a pas instruit d'une question qui m'aurait semblée fort simple : pourquoi ne pas agrandir l'ouverture de six pouces (6") ?(!). Le spa est déposé en retrait, et lors de la visite des lieux demeurait de même état, jamais installé. On comprend des témoignages que cette ouverture a été par la suite recouverte, par un matériel d'installation temporaire pour former plancher, par l'Entrepreneur, mais sans plus. Est-ce que le désaccord général entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur était déjà alors si grand pour expliquer l'inaction subséquente? Ce n'est certes pas l'ouverture qui était si grande.

[167] Les Bénéficiaires avancent à l'enquête que la mention 'mesures prises à la base du spa de coin en coin' explique le différentiel de mesures du pourtour et que cette mention et conséquences est connue de l'industrie.

[168] Lors de l'enquête, l'Entrepreneur confirme avoir installé d'autres spas dans des résidences, avoir l'expertise nécessaire pour ce faire et connaître les contraintes de ce genre d'installation.

[169] Nos Cours se sont prononcées à diverses reprises sur l'obligation de l'Entrepreneur, entre autre de façon précise, sous jugement unanime de notre Cour d'appel, dans l'affaire Construction RSR (précitée) :

« [8] Même dans l'hypothèse où les renseignements contenus à ces documents ne seraient pas clairs, c'était à ..., une entreprise spécialisée [ndlr : l'entrepreneur], qu'il revenait de requérir l'information utile et nécessaire pour accomplir son travail de façon conforme à l'usage projeté ou à sa destination (*Banque de Montréal c. Bail ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554, aux p. 586-587; et al.). »<sup>75</sup>

[170] Conséquemment, le Tribunal est d'avis que ceci constitue des travaux de parachèvement au sens du Règlement, pour fins d'installation, et maintient la décision de l'Administrateur quant à ce Point, travaux qui comprennent que l'Entrepreneur soit responsable de tout coût ancillaire qui peut en découler, incluant d'installation de portes, de finition de plancher et accessoires, et d'assurer à l'installation les espaces et accès à la machinerie du spa selon les règles de l'art, et sujet aux modalités prévues par le Tribunal au Point 12, 'Attestation d'ingénieur' quant au spa et à la structure de plancher afférente.

#### Point 55 Plancher flexible et Point 2-2 Affaissement/Déflexion de plancher

[171] Le Tribunal traite des Points 55 et 2-2 en séquence au Point 11 tenant compte que les conclusions de ces Points ont un impact sur la décision arbitrale quant au Point 12.

[172] L'Administrateur, suite à dénonciation du manque de rigidité du plancher de la salle à manger des Bénéficiaires rejette cette réclamation sous la Décision 1, Point 55. Toutefois, l'Administrateur par la suite constate un affaissement de plancher (en mars 2013) sous une dénonciation des Bénéficiaires qu'il indique être à l'automne 2012 et caractérise cette problématique d'affaissement de vice caché (découverte selon l'Administrateur dans la deuxième année suivant la réception du Bâtiment).

[173] Le Tribunal a confirmé lors de la conférence préparatoire du 10 juin 2013 emportant Ordonnance que le Point 2-2 (Affaissement du plancher) de la Décision

---

<sup>75</sup> Op.cit. *Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc.*, Hon. R. Dussault, P. Rayle et N. Duval Hesler J.C.A., para. 8.

5 est considéré déjà sujet du présent arbitrage et a d'ailleurs ordonné réunion d'actions, de consentement des Parties.

[174] L'affaissement est visible à l'œil nu. Le Tribunal confirme la caractérisation du vice statuée par l'Administrateur à ce Point 2-2.

[175] Dans les circonstances, le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires quant au Point 55, maintient la décision de l'Administrateur (Point 2-2), et toutefois considère et ordonne (tenant compte de preuve contradictoire des experts, tel poutre à mi-portée, ou poutre contreventée, *et al.*) que le renforcement de structure prévu (Point 2-2), pourra emporter modification ou remplacement de poutrelles ou autres éléments structuraux que pourra requérir l'ingénieur en structure aux rapports de celui-ci en conformité des Ordonnances du Tribunal relatives au Point 12 des présentes.

#### Point 12. Attestation d'ingénieur

[176] Quoique l'objectif principal de la Garantie est la réparation des malfaçons et vices, la compétence du Tribunal est plus large et emporte tout différend portant sur une décision de l'Administrateur (art. 106 du Règlement). L'Administrateur a d'ailleurs statué que sera requise une attestation d'ingénieur tant au Point 12 (Décision 1) pour la structure de support du spa, qu'au Point 2-2 relativement à l'affaissement du plancher.

[177] L'Administrateur avait initialement refusé la réclamation des Bénéficiaires au Point 55 (Plancher flexible) sous la Décision 1. C'est ce même plancher qui s'affaissera subséquemment et résultera en la décision au Point 2-2, accueillant la réclamation. On note que l'Administrateur sous le Point 55 indique que « ...les poutrelles de plancher sont toujours vendues avec un plan d'assemblage dont les calculs ont été réalisés par un ingénieur en structure ». La preuve à l'enquête démontrera que ce n'est pas le cas dans les circonstances présentes.

[178] Il y a eu forte opposition de l'Entrepreneur à ce poste, avec preuve détaillée à l'enquête des calculs et méthodologie du fabricant, fournisseur et distributeur de poutrelles de plancher et contre-interrogatoires et plaidoiries, et il y a lieu de répondre aux représentations des Parties. En sommaire, et quoiqu'une analyse des logiciels utilisés par le fabricant ou fournisseur ait été présentée, il est clair de la preuve que l'Entrepreneur n'a obtenu que des calculs d'un technicien, et il n'est pas clair jusqu'à quel point ceux-ci pourraient être spécifiques au Bâtiment et spa.

- [179] Quoiqu'il n'y ait pas de dommage matériel constaté à la réclamation au Point 11 (le spa n'a jamais été installé), les éléments structuraux analysés par les experts et leurs commentaires lors de l'enquête requièrent intervention. D'une part, il y a réclamation pour malfaçon causant affaissement du plancher analysé au Point 2-2 (en direction et proximité de l'escalier) et d'autre part une question quant à la suffisance de la structure de plancher qui supportera le spa.
- [180] Une certaine preuve quant aux correctifs pour l'affaissement de plancher vers la trémie de l'escalier (Point 2-2) a été avancée par divers experts. Toutefois, pour éviter que ces avis soient parcellaires, i.e. par souci que l'ensemble des problématiques de ce plancher soit considérées sous un mandat unique et qu'il n'y ait pas un chevauchement d'avis, tant à l'affaissement que pour la structure requise en support du spa, tenant compte de l'atteinte à la sécurité des occupants et de l'intégrité structurale du Bâtiment, le Tribunal requiert et ordonne (et en cela rejoint et confirme ces éléments de décisions de l'Administrateur aux Points 12 et 2-2 et prend note de l'obligation découlant des indications aux Plan S/S où les solives, poutre et colonne se doivent d'être calculées par un ingénieur) qu'un ingénieur en structure approuvé par l'Administrateur soit retenu, à charge de l'Entrepreneur et avec mandat de faire rapport adressé à chacune des Parties, afin de planifier et déterminer les travaux et matériaux requis sur l'ensemble de ces Points (11, 55 et 2-2) et problématiques du plancher, de pourvoir à surveillance si requis et de confirmer par la suite sous attestation la qualité et conformité des travaux tels que construits.

#### POINTS 14, 30 et 31 Portes-fenêtres

- [181] L'Entrepreneur avait porté à l'arbitrage les Points 30 et 31 suite à la Décision 1 sous sa demande du 8 août 2012, l'Administrateur ayant déterminé entre autre que les coupe-bises devaient être remplacés. Les Bénéficiaires avaient dénoncé ces Points sous l'item 22 de la Liste Dénonciation. D'autre part, l'Administrateur avait aussi statué sous la Décision 1, Point 14, la nécessité d'ajustement des portes-fenêtres véranda. Sous la Décision 4, l'Administrateur ajoute aux portes-fenêtres véranda celle de la salle à manger.
- [182] L'Entrepreneur, tel que mentionné ci-haut, a avisé lors de la conférence préparatoire de gestion de l'instance du 5 juin 2013 qu'il ne porte pas en arbitrage le Point 14 tel que traité à la Décision 4, ce qui emporte le retrait des Points 30 et 31 qui sont sous inclusion du Point 14.
- [183] Le Tribunal tient d'autre part compte des constats et des représentations faits lors de la visite des lieux.

[184] Conséquemment, la décision de l'Administrateur qui requiert des correctifs sur les Points 14, 30 et 31 respectivement est confirmée; toutefois, cette Ordonnance du Tribunal se doit d'être comprise sujet aux travaux plus importants et Ordonnance - i.e. pouvant englober les correctifs requis sous Points 14, 30 et 31 - sous la rubrique 'Condensation excessive portes et fenêtres' traitée sous le Point 70.

#### Points 20, 21 et 22. Butoirs.

[185] À l'enquête, l'Entrepreneur admet qu'il pose généralement des butoirs lors de construction neuves. Le Tribunal ordonne que des butoirs soient installés à toute porte pivotant vers l'intérieur, ou à l'intérieur, du Bâtiment.

#### Point 23. Retouches de peinture, de teinture et de vernis

[186] Le Tribunal note le poste n° 8 de la Réserve Réception (Pièce A-4); toutefois, il n'est jamais aisé de soulever ce genre d'élément, *a posteriori* car une visite des lieux est toujours postérieure à réclamation. Dans les circonstances, il n'y a pas d'élément de preuve pour infirmer la décision de l'Administrateur quant au Point 23 et le Tribunal maintient conséquemment celle-ci.

#### POINTS 24 et 25. Garde-corps

[187] L'Administrateur a statué malfaçons aux Points 24 et 25, ce qu'a constaté le Tribunal qui confirme et maintient la décision de l'Administrateur à ce sujet. L'Administrateur indique d'autre part au Point 2-2 des désordres autour de la trémie d'escalier, qui pour le Tribunal comprend ces Points et autres désordres, et requiert correctif dans le cadre des correctifs requis par la décision arbitrale quant aux Points 55 et 2-2.

#### Point 26 Main-courante et Point 27 Marches de l'escalier du sous-sol

[188] L'Administrateur a statué malfaçons et noté correctifs au Point 26 et à l'ensemble des marches (Décision 2); le Tribunal a constaté et détermine que la preuve prépondérante conclut que l'étendue de la malfaçon aux marches n'était pas postérieure à la réception, tenant compte entre autre du libellé du poste n° 2 de la liste de travaux (Pièce A-5, contresignée), et conséquemment confirme et maintient la décision de l'Administrateur aux Points 26 et 27.

#### Point 28. Résidus de gomme de pin sur les cadrages de finition, et

#### Point 29. Fissures sur la porte en pin de la chambre avant

[189] Le Devis, pour le rez-de-chaussée, prévoit uniquement des portes intérieures en MDF (ndlr : panneau de fibres à moyenne densité) et n'indique pas de portes en pin, alors qu'il spécifie que les cadrages de portes et fenêtres sont en 'pin nouveaux, teint seulement'. Dans le cas de résidus sur cadrage, et quoiqu'il est indiqué

'teint seulement', l'Entrepreneur sous ses obligations d'information et conseil aurait dû aviser les Bénéficiaires de cette possibilité ; la preuve à l'enquête révèle qu'un choix 'pin prétraité', quoique possiblement plus coûteux, aurait évité ces résidus ; il y a malfaçon et pour les divers motifs autrement détaillés aux présentes relatives à ces faits, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur au Point 28 ; quant au Point 29, il n'y a toutefois pas de spécification de porte en pin au Devis (uniquement en MDF), et le Tribunal ne peut ordonner pour le Point 29 correctif ou remplacement.

#### Point 35. Salle de bain principale

[190] Il s'agit de parachèvement de travaux. L'Entrepreneur a admis en cours d'enquête cet état de fait et confirmé qu'il procèdera aux travaux requis. Dans les circonstances de ce dossier, le Tribunal requiert que ce parachèvement soit inclus à la surveillance de l'Administrateur autrement prévue aux présentes.

#### Point 36. Muret entre corridor et salon

[191] Lors de la visite des lieux, l'Entrepreneur reconnaît la malfaçon, soit constatation du Tribunal d'une déflexion verticale concave du muret dans son ensemble, et l'Entrepreneur consent à procéder aux correctifs requis, ce que le Tribunal ordonne et qui requerra une reprise structurale du muret.

#### Point 42. Joints de gypse fissurés au faite du plafond cathédrale

[192] L'Entrepreneur, tel que mentionné ci-haut, a avisé lors de la conférence préparatoire de gestion de l'instance du 5 juin 2013 qu'il ne porte pas en arbitrage le Point 42 tel que traité à la Décision 4, et sa demande d'arbitrage quant à ce point est donc retirée.

#### Point 44. Planchers de céramique

[193] Le Rapport Bossus 1 fait mention de tuiles de céramique bombées et que cette déficience est un défaut de matériau «et que cette tuile ne devait pas être posée» (p 20).

[194] L'Administrateur constate déformations et taches en surface.

[195] Le Tribunal a constaté des déformations (i) de surfaces de plancher et de (ii) tuiles, à divers endroits.

[196] L'Entrepreneur admet que préalablement à la pose de ces tuiles, il avait constaté que certaines d'entre elles étaient 'défectueuses', qu'elles n'étaient pas toutes de la même forme. Il a toutefois procédé à pourvoir à la pose, tentant, selon lui, de ne pas utiliser celles qui étaient le plus déformées.

[197] La preuve indique que les Bénéficiaires n'ont pas été avisés en temps opportun de cette situation. L'Entrepreneur témoigne que son sous-traitant avait déjà posé 'une bonne partie des tuiles'.

[198] Cette réclamation met de nouveau en évidence les obligations d'information et de conseil de l'Entrepreneur envers les Bénéficiaires :

« Il doit également avertir le client d'un mauvais choix de matériaux mettant en péril la qualité et la solidité de l'ouvrage sans quoi il devra répondre des malfaçons (art. 2103 et 2104 C.c.Q.)<sup>76</sup> »<sup>77</sup>

[199] En effet, le Code civil est d'autre part clair à ce sujet :

« **Art. 2104.** Lorsque les biens sont fournis par le client, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu d'en user avec soin et de rendre compte de cette utilisation; si les biens sont manifestement impropres à l'utilisation à laquelle ils sont destinés ou s'ils sont affectés d'un vice apparent ou d'un vice caché qu'il devait connaître, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu d'en informer immédiatement le client, à défaut de quoi il est responsable du préjudice qui peut résulter de l'utilisation des biens. »

(nos soulignés)

[200] Dans les circonstances, tenant compte de l'ensemble des obligations de l'Entrepreneur que nous avons précédemment analysées, information, conseil, bonne exécution technique, et que l'Entrepreneur a connaissance que les

matériaux ne sont pas conformes – tel dans nos circonstances selon la preuve, ou même s'il n'avait pas fait cette vérification, car il a obligation de le faire - l'Entrepreneur aurait dû refuser de procéder à la pose (et quant aux actions ou omissions de son sous-traitant, il en demeure responsable - art. 2101 C.c.Q.), le tout tel que le confirme la jurisprudence et la doctrine<sup>78</sup> :

« Il est du devoir de l'entrepreneur non seulement de conseiller le client quant à la bonne méthode et aux moyens efficaces et adéquats à choisir pour obtenir le bon résultat, mais aussi de refuser de faire les travaux selon une méthode qui, il le sait ou devait le savoir à l'avance, donnera un mauvais résultat<sup>79</sup>. »

<sup>76</sup> *Commission scolaire régionale de l'Estrie c. Boulanger* [1993] R.L. 459 (C.A.).

<sup>77</sup> Op. cit. KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 280.

<sup>78</sup> Op. cit. KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 267, 453 et 464 respectivement.

<sup>79</sup> *Descôteaux c. Experts en toiture à froid Inc.*, AZ-50188318 (1998) (C.Q.); *Ouellet c. Picard (Maçonnerie Picard enr.)*, AZ-50441777, J.E. 2007-1487, EYB 2007-122001, 2007 QCCQ 7414.

(nos soulignés)

« l'entrepreneur [...] lorsqu'il découvre que les matériaux fournis par le client sont inappropriés pour l'ouvrage à réaliser ou qu'ils sont de mauvaise qualité, est tenu d'en aviser le client et de refuser de faire usage de ces matériaux, et ce, quelle que soit la personne à l'origine de leur choix. »

(nos soulignés)

que ces matériaux aient été choisis par les Bénéficiaires ou non :

« Lorsqu'il manque à son obligation d'information concernant les biens utilisés [...] l'entrepreneur [...] ne peut s'exonérer en prétextant que la mauvaise exécution de l'ouvrage ou du service fourni est due à l'imposition de matériaux choisis par le client<sup>80</sup> ».

[201] L'Entrepreneur est donc ici responsable des travaux correctifs d'installation d'un plancher de tuiles céramiques et aussi du coût de remplacement des matériaux pour ce faire, afin d'assurer nivellement de plancher selon les règles de l'art et uniformité de couleur et style de l'ensemble.

[202] Une courte note sur l'échéancier de travaux. Quoique la problématique à la réclamation visée par ce Point 44 n'a aucun lien avec certaines autres réclamations qui visent la déflexion ou affaissement de plancher et les problèmes de structures sous-jacentes, l'échéancier de travaux correctifs devra prendre l'ensemble en considération.

#### Point 48. Branchement de gaz propane

[203] L'Administrateur est informé que suite à mandat à un sous-traitant pour déplacement du branchement extérieur du gaz propane, les Bénéficiaires avisent de la découverte qu'un embout du régulateur est fissuré, qu'ils ont procédé à une réparation de la pièce endommagée et réclament sous facturation du sous-traitant le remboursement du montant de celle-ci.

[204] En effet, le procureur des Bénéficiaires a réclamé, par mise en demeure datée du 4 juin 2012, que l'Entrepreneur rembourse ledit montant (Pièce B-16). De par ce fait, le Tribunal comprend que cette situation, non dénoncée à la réception du Bâtiment, a été découverte postérieurement à la réception du Bâtiment, et c'est un premier élément où le bât blesse à la réclamation des Bénéficiaires.

[205] La preuve photographique très claire de cet embout et de la fissure (Pièce B-13) ne laisse aucun doute au Tribunal que cette malfaçon est une malfaçon apparente à

---

<sup>80</sup> *Commission scolaire régionale de l'Estrie c. Poulin* J.E. 85-903 (C.S.), appel rejeté, C.A. AZ-92012031, affaire qui visait des vices quant à des tuiles et leur installation; Voir aussi causes connexes : *Commission scolaire régionale de l'Estrie c. Boulanger* [1993] R.L. 459 (C.A.) et *Terrazo Tuiles Ltée c Cératec Inc.* C.A. AZ- 92012031.

sa face même; l'application par le Tribunal des critères de découverte d'une malfaçon, pour caractériser celle-ci d'apparente ou non, tient compte entre autre de certains faits avancés par les Bénéficiaires pour justifier de l'urgence de cette réparation afin de pouvoir requérir remboursement sous les dispositions du Règlement. En effet, les Bénéficiaires témoignent quant à leur crainte d'explosion ou d'incendie, mentionnant l'odeur de propane qu'ils détectent, et avançant que de ne pas procéder immédiatement à remplacement aurait empêché l'utilisation du barbecue en plus d'amputer l'hiver suivant d'une source de chauffage.

[206] Non seulement le Tribunal n'est pas convaincu par ces témoignages, mais au contraire.

[207] De plus, s'il y a odeur de propane et que l'on tente de soutenir dangerosité, les Bénéficiaires ont admis à l'enquête qu'il suffit de fermer la connection en amont pour éviter tout danger et donc toute urgence.

[208] Donc, tant au niveau que cette malfaçon est clairement une malfaçon apparente (non dénoncée tel que requis, et donc emportant forclusion d'une réclamation de correctif) qu'au niveau qu'il n'y a pas d'urgence pour permettre que soit considérée une demande de remboursement (dont les critères seront plus amplement analysés au Point 66, et intégrés aux présentes par référence), le Tribunal considère que la décision de l'Administrateur est erronée, et accueille la demande de l'Entrepreneur quant à ce Point, refusant le remboursement demandé par les Bénéficiaires.

Point 49. Pièce de bois dans le sol (coin inférieur gauche, porte du garage)

[209] L'Administrateur considère que le bois a été traité par l'Entrepreneur et a statué que la situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon.

[210] L'Entrepreneur s'objecte initialement avec vigueur à ce que le Rapport Bossus 2 (para 3.7, Pièce B-3) indique être une constatation sur la base d'une étude de documents photographiques (photos 68, 69 et 70, Annexe 1 de ce rapport); le Tribunal ne peut pourvoir à une conclusion quelconque sur la base de ces photos.

[211] Par la suite, les Bénéficiaires soumettent sous Pièce B-4 en liasse une série de photos très spécifiques qui indiquent une certaine méthodologie en cours de construction; l'Entrepreneur toutefois allègue que ce qui est saisi n'est que temporaire, ce que le Tribunal a difficulté à accepter. En finalité, en cours d'enquête, un creusage sous Ordonnance du Tribunal permet de clairement

identifier qu'il y a malfaçon et installation contraire aux règles de l'art. Le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires, infirmant la décision de l'Administrateur.

[212] Tenant compte des représentations subséquentes des Parties et du contenu de certains commentaires au Rapport Bossus 2, le Tribunal est d'avis qu'il y a malfaçon, et il est requis de scier cette pièce de bois afin de couler un béton arrimé correctement au reste de la structure, d'installer une membrane séparatrice imperméable et par la suite d'appuyer correctement le poteau de soutien.

Point 53. Épaisseur de la dalle de béton du sous-sol:

[213] Ce point est sous demande d'arbitrage des Bénéficiaires. Une épaisseur de quatre pouces (4") pour la dalle de béton du sous-sol est spécifiquement identifiée au Devis (item 5) et aux Plans (planche 3/5). L'Administrateur rejette cette réclamation concluant que les factures de béton qui lui ont été transmises par l'Entrepreneur démontrent un épaisseur moyenne de 3 ¾ po et qu'il peut donc affirmer que cette dalle rencontre les normes en vigueur.

[214] Aucune représentation n'est faite à l'enquête et audition à ce sujet et sauf visualisation lors de la visite des lieux d'une épaisseur de 3" de dalle à une ouverture pour ces fins, il n'y a pas de preuve autre au dossier ni de norme indiquée. Toutefois, ce Point n'a pas été retiré de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[215] Tenant compte de l'absence de preuve quant à tout impact de l'épaisseur manquante sur la qualité structurale de cette dalle, mais aussi tenant compte que des travaux correctifs sont prévus à la fissure de cette dalle qualifiée par l'Administrateur de 'considérable' sous le Point 7 (qui n'est pas en arbitrage et donc sujet à la Décision 1 de pourvoir à correctif), le Tribunal considère approprié que des travaux correctifs pourvoient à l'augmentation d'épaisseur requise afin que celle-ci soit d'un minimum de quatre (4) pouces et sans plus, et qu'il pourra y être pourvu par nivellement de la dalle par ajout de surfaces correctrices par application de ciment spécial de nivellement, à la discrétion de l'Entrepreneur (ceci s'adressant à la nature du correctif et non à la méthode d'exécution).

Point 54. Épaisseur du balcon de béton avant

[216] Le Devis prévoit une dalle de béton au balcon avant d'une épaisseur de huit (8) pouces.

[217] L'Administrateur considère que la situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon, qu'il est rare que les surfaces sous les constructions de béton et leur

épaisseur soient uniformes sur toutes leurs superficies et que sur une analyse des factures de béton reçues de l'Entrepreneur il en conclut que l'épaisseur de la dalle serait de huit (8) pouces.

- [218] Le Tribunal considère d'une part que l'épaisseur de dalle est une obligation de résultat et d'autre part que la conclusion de l'Administrateur sur ce qui semble être un usage de l'industrie (épaisseur uniforme) n'est pas ce qui est en litige, c'est l'épaisseur minimale convenue contractuellement qui se doit d'être analysée.
- [219] Quoiqu'une objection du procureur des Bénéficiaires au dépôt d'une lettre de R. Loiselle (Ronald Loiselle inc.) est maintenue par décision du Tribunal du 1<sup>er</sup> mai 2013 (Correspondance Pièce E-19 qui indiquait un balcon de béton d'une épaisseur d'environ dix-huit (18) pouces et une coulée de 5.5 m cubes), le Tribunal a pourvu à permettre témoignage de R. Loiselle.
- [220] Quant aux factures de béton et à la quantité qui y est identifiée, ceci ne fait pas preuve d'une épaisseur, ne serait qu'un indice; toutefois dans les circonstances la quantité identifiée versus les dimensions de la dalle ne correspondent pas, et de loin.
- [221] Tenant compte des éléments contradictoires, le Tribunal a suggéré, suite à une demande de l'Entrepreneur, de procéder à un mesurage par perforations de carottage, sujet à consentement des Bénéficiaires tenant compte de l'élément destructif de ces tests; par avis écrit de leur procureur du 30 mai 2013, les Bénéficiaires ne souhaitent pas subir cette expertise à la dalle de béton avant, mais admettent que si réalisés, ces tests pourraient révéler, à l'endroit des carottages, des épaisseurs de dalles égales ou supérieures à 8 pouces.
- [222] Une évaluation de la preuve soumise et plus particulièrement les photographies avec ruban à mesurer (Pièce B-23, pp. 2-5) (« **Mesures dalle balcon** ») permet de clairement identifier que l'épaisseur de dalle est moindre qu'au Devis.
- [223] Les Bénéficiaires requièrent un remplacement de la dalle (démolir et rebâtir) et avec joint de dilatation (dont le Tribunal traitera au Point 50).
- [224] Le Rapport Bossus 1 identifie un différentiel d'épaisseur (para. 5.7) et l'auteur conclut qu'il est d'opinion que cette déficience compose également des manquements aux règles de l'art et qu'à ce titre, il sera nécessaire de reprendre les ouvrages.

[225] Toutefois, le Tribunal ne peut acquiescer à ces demande ou conclusion. Généralement, le Tribunal ne devrait pas substituer une méthode à celle identifiée sous expertise mais, dans les circonstances présentes, il n'y a pas de méthode préconisée par l'Administrateur et le Tribunal ne peut supporter le remplacement indiqué par le rapport de l'expert des Bénéficiaires.

[226] Tenant compte des enseignements de la Cour d'appel dans l'affaire *Rae* (précitée) quant à la compétence du Tribunal, de l'absence de preuve quant à tout impact de l'épaisseur manquante sur la qualité structurale de cette dalle et en conformité des dispositions de l'article 116 du Règlement relatives à l'équité, le Tribunal considère approprié que les travaux n'emportent que l'augmentation d'épaisseur requise afin que celle-ci soit d'un minimum de huit (8) pouces – avec vérification aux mêmes emplacements que les Mesures dalle béton – et sans plus, avec discrétion aux Bénéficiaires de préférer ne pas y pourvoir.

#### Point 50. Fissure sur le balcon de béton avant

[227] L'Administrateur à la Décision 1 a statué que la réparation de cette fissure est exclue de la Garantie (il identifie l'article 4.2 du contrat de Garantie – le Tribunal se réfère à l'article 12 (2) du Règlement) et statue d'autre part que cette situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon.

[228] La preuve soumise, incluant par témoignages d'experts, indique qu'il n'y a aucune norme qui s'applique à une exigence de joint de dilatation dans les circonstances, nonobstant la dimension de la dalle visée (situation qui pourrait être différente si la destination du Bâtiment était autre).

[229] Lors de la visite des lieux et sous preuve photographique (Pièce B-23, p. 7) le Tribunal note la largeur de la fissure identifiée.

[230] Le Tribunal souligne l'existence de certaines dispositions du *Guide de performance de l'APCHQ* [2006] (le « **Guide** ») qui suggère des tolérances en ce qui a trait aux normes de qualité de bétonnage (dont l'importance structurale est plus élevée qu'une dalle de balcon puisqu'elle s'adresse aux murs de fondation) tel qu'au chapitre dudit Guide traitant de *Mur de fondation coulé sur place fissuré (fissuration verticale ou en diagonale)*, à la section 1-10: *Performance minimale attendue*, on peut lire :

« Les fissures résultant d'un rétrécissement normal sont acceptables, à moins que la largeur ne dépasse 1/8 po (3 mm). »

[231] Pour fins comparatives, on peut consulter le guide du programme de résidences neuves de l'Ontario<sup>81</sup> sous la section « *Fondations/sous-sol* » au titre « *Mur de fondation coulé sur place fissuré* » (aussi d'une importance structurale plus élevée) qui est même plus permissif alors qu'il indique « fissures qui résultent d'un rétrécissement normal sont acceptables; fissures qui excèdent 6 mm de largeur ne sont pas acceptables. »

[232] Aux mêmes fins, le « Manuel du propriétaire-occupant »<sup>82</sup> indique:

« Fissuration des murs de fondation, du plancher du sous-sol et du plancher de garage en béton :

Au cours des quelques premiers mois, une période de « cure » et d'assèchement se produit dans le béton, et la dilatation et la contraction pourraient causer de légères fissures. Un léger tassement du sol sous les fondations peut aussi causer quelques fissures. De petites fissures (moins que l'épaisseur d'une pièce de 25 cents) ne constituent pas un problème structural, et vous pouvez les sceller.»

« Fissures capillaires dans les joints de mortier, de stuc ou de brique :

Les fluctuations extrêmes de température et un léger tassement peuvent provoquer de fines fissures dans le mortier ou le stuc : il ne faut généralement pas s'en inquiéter. »

[233] Conséquemment, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur quant à ce Point, rejette la demande des Bénéficiaires et avise qu'il n'est pas nécessaire dans le cadre des travaux correctifs, s'il en est, identifiés au Point 54, qu'une exigence de joint de dilatation soit considérée.

POINTS 34, 40, 43, 51, 52 et 56. Systèmes de chauffage (52) et de ventilation (34 : de la chambre principale + 40 et 43 : Grilles de ventilation instable / bruyante + 51 : Conduits de ventilation flexibles) et Balancement (56 : du système de ventilation) et Point 2-3 'Système de chauffage et ventilation'

[234] Il y a constats d'Entente relatifs aux plinthes électriques au sous-sol et à l'entrée d'air pour l'unité de ventilation véranda.

---

<sup>81</sup> «ONTARIO NEW HOME WARRANTY PROGRAM - Construction Performance Guidelines, Second Edition, December 1, 2003 ».

<sup>82</sup> SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, *Manuel du propriétaire-occupant*, publication initiale Janvier 2000, éd. 2006, p. 34.

- [235] Le Tribunal a confirmé lors de la conférence préparatoire du 10 juin 2013 une réunion d'actions (des dossiers n° 120708001 et n° 132502001), de consentement des Parties, et donc du Point 2-3 'Système de chauffage et de ventilation'.
- [236] L'Administrateur caractérise les problématiques du système de chauffage et ventilation de vice caché (découverte selon l'Administrateur dans la deuxième année suivant la réception du Bâtiment). Les Bénéficiaires s'objectent initialement à cette caractérisation s'appuyant sur le contenu de la Décision 1 plaidant que celle-ci traite abondamment de problèmes dénoncés liés à ces problématiques.
- [237] Une analyse de la Décision 1, sur l'ensemble des Points alors couverts, accueillis ou rejetés, indique des éléments très spécifiques tel un registre relocalisé ou des grilles (Points 34, 40 et 43) mais aussi des éléments génériques tels le système de chauffage à air pulsé (Point 52) ou la condensation excessive dans les portes et fenêtres (Point 70).
- [238] On peut comprendre la position des Bénéficiaires puisqu'entre autres cette caractérisation a un impact sur les critères applicables d'admissibilité et sur le fardeau de preuve d'un demandeur. En matière de malfaçons et vices, on retrouve certains des paramètres applicables dans les critères applicables à la découverte de ceux-ci<sup>83</sup>, et il n'est pas nécessaire d'une identification détaillée de la cause du préjudice allégué, de la nature détaillée du vice, pour qu'une dénonciation soit correctement énoncée.
- [239] Conséquemment, la Décision 1 et dénonciations sous-jacentes permettent de qualifier le système de chauffage de malfaçon même si la cause alléguée par les Bénéficiaires ne s'est pas révélée correcte (absence de grilles au sous-sol), alors toutefois quant à la ventilation, la seule demande étant un balancement de la ventilation (Point 56), ce n'est pas une réclamation emportant correctif et donc non suffisant pour emporter dénonciation de l'ensemble de la ventilation; c'est plutôt la Décision 5 qui permet que plusieurs des éléments visés par le Rapport Grégoire puissent être pris en considération sous la Garantie, et la caractérisation de l'Administrateur au vice caché est alors appropriée.
- [240] L'Administrateur statue à la Décision 5 que l'Entrepreneur se doit d'effectuer les travaux correctifs recommandés au Rapport Grégoire, décision de l'Administrateur que maintient et confirme le Tribunal sujet aux constats d'Entente, et sujet à toute Ordonnance, détermination ou commentaire du

<sup>83</sup> Voir entre autre *Syndicat de copropriété Le Vendôme c. 9137-7937 Québec inc. et APCHQ*, CCAC, Dossier n°: S09-240701-NP, Me J.P. Ewart Arbitre, 12 mai 2011, et plus particulièrement la rubrique 'La découverte' et, quoique visant la présomption de l'art. 1729 C.c.Q., l'analyse sous la rubrique 'Présomption de connaissance'.

*SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.*

Décision - Dossiers n°s: 120708001 et 132502001

M<sup>c</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

2013.10.21

Tribunal sur tout élément aux présentes qui remplace et a préséance sur les recommandations du Rapport Grégoire, et quant au balancement du système (p.5 du Rapport Grégoire) en conformité de l'échéancier de travaux devant être établi par l'Administrateur, tel qu'ordonné.

Point 66. Puits de surface; Alimentation en eau et Puits.

[241] Le Contrat CE prévoit au Devis un puits de surface. L'Entrepreneur témoigne qu'il y a eu plusieurs discussions préalables au choix d'un puits de surface *versus* un puits artésien pour pourvoir à l'alimentation en eau potable pour la résidence et que les Bénéficiaires ont choisi un puits de surface en bonne partie selon lui pour raisons de coût et budget.

[242] Toutefois, tel qu'énoncé précédemment, l'Entrepreneur ne peut s'exonérer dans le cadre d'une obligation de résultat que par une preuve de force majeure. On retrouve aussi certains des principes des obligations d'information et de conseil qui s'appliquent dans les circonstances. Enfin, la doctrine précise d'ailleurs sur cette question de coût et budget :

« [...] Ainsi, il ne peut échapper à sa responsabilité sous prétexte que le client avait accepté la méthode ou les moyens qu'il lui a proposés pour des raisons de prix ou afin d'économiser sur les coûts de l'exécution. [...] En d'autres termes, l'entrepreneur ne peut s'exonérer de sa responsabilité pour la non-obtention d'un bon résultat en invoquant le fait que le client avait choisi la méthode ou les moyens d'exécution les moins coûteux. »<sup>84</sup> (nos soulignés)

[243] Certaines dimensions du puits installé se retrouvent au Rapport Perrier, soit un diamètre de 0,90 m, une profondeur de 5,53 m p/r tubage, donc le Tribunal comprend avec une margelle de 0,39 m, une profondeur nette hors sol de 5,14 mètres. Lors de l'inspection pour les fins du Rapport Perrier, celui-ci indique une « épaisseur d'eau dans le puits de 0,20 m » et souligne qu'il n'y avait que 0,10 m d'eau au dessus de la pompe alors que les fabricants recommandent au moins 1 m en toutes circonstances.

[244] La preuve quant au niveau d'eau est pour le moins contradictoire, l'Entrepreneur avançant qu'il y avait sept (7) pi d'eau suite à l'installation et lorsqu'il a mesuré, alors que les Bénéficiaires allèguent qu'il n'y avait pas plus de deux (2) pi d'eau selon leurs mesures prises avec un ruban à mesurer métallique flexible (n'oublions pas que le puits est d'une profondeur p/r tubage de plus de 18 pi); le Tribunal comprend que ces mesures respectives ne sont pas prises concurremment.

---

<sup>84</sup> Op. cit. KARIM V, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)* para 267.

[245] Le Rapport Perrier conclut qu'un puits de surface de la résidence devrait avoir au moins 7,6 m de profondeur, que selon le forage subséquent pour le puits artésien, on retrouve une couche de sable de 0 à 12 mètres, que compte tenu de la forte perméabilité du sable (*inter alia* suite aux tests de transmissivité avec courbe de remontée à 432 m<sup>2</sup>/d, caractérisée de transmissivité élevée), le creusage d'un puits jusqu'à 7,6 m dans ces conditions s'avère trop difficile, et :

▫ Considérant les conditions sur le site, le puits n'est pas assez profond, même dans des conditions de niveau de nappe plus favorable, il ne permet pas d'atteindre le débit quotidien approprié;

▫ Le remplacement du puits par un puits de surface plus profond s'avère une tâche difficile, compte tenu de la « très forte perméabilité du sable »;

«..., il a été donc recommandé de forer un puits tubulaire captant l'aquifère du roc. »<sup>85</sup>.

[246] Toutefois, d'autres éléments de preuve permettent de mieux saisir la situation.

[247] Un essai de pompage a été réalisé par l'expert Perrier (18 septembre 2012) à un débit de 16 L/min (les débits répertoriés pour puits de surface par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (Québec) (« **MDDEP** ») sont de 14 à 32 L/min) et il y a tarissement du puits après 11 minutes de pompage; l'expert confirme que le puits n'est pas colmaté (i.e. obstrué).

[248] La preuve non contredite indique une panne sèche en août 2011, et il est allégué une analyse de la qualité d'eau de fin juillet 2011 qui aurait indiqué une concentration de coliformes trois fois plus élevée que la normale ainsi que des colonies atypiques (Liste de dénonciation et initialement sous la Pièce A-6 poste 78) mais dont le constat d'analyse ou rapport n'est pas en preuve, alors que les Bénéficiaires témoignent toutefois des procédures de vidange et nettoyage du puits initial.

[249] L'Entrepreneur témoigne que par la suite, accompagné d'un plombier, il vérifie le puits et ce dernier incline la pompe submersible en oblique (afin que le niveau d'eau requis pour qu'elle soit submergée soit moindre qu'alors initialement installée - proche du fond du puits) - l'Entrepreneur indiquant qu'il est préférable généralement que le niveau d'eau minimal soit d'environ au moins 3 pi d'eau au dessus de la pompe.

---

<sup>85</sup> Rapport Perrier, section 4.1 Conclusions, p.7.

[250] La preuve non contredite (témoignage et Pièce B-14.1) indique une autre panne sèche le 14 juillet 2012.

[251] Le Rapport Perrier indique que pour 74 puits répertoriés dans un rayon de 2 km autour du secteur, il n'y a que quatre (4) puits de surface, selon la base de données d'information hydrogéologique du MDDEP.

[252] L'Entrepreneur plaide :

[252.1] que ce sont les Bénéficiaires qui ont choisi l'emplacement du puits, étant présents avec eux afin de fixer un marqueur d'emplacement;

[252.2] qu'il comprend du Rapport Perrier que la recommandation est à l'effet d'installer un nouveau puits de surface;

[252.3] qu'il a commenté aux Bénéficiaires que l'utilisation de boyau d'arrosage par exemple pourrait aisément causer des difficultés de débit ou d'alimentation;

[252.4] alors qu'il indique que les puits de surface sont tributaires de Mère Nature et de la saison, et du niveau des pluies, cherchant initialement à catégoriser au générique la pluviométrie du printemps, *versus* de l'été ou automne, dans la région;

[252.5] mais dans la même veine il plaide qu'il y a plus que suffisamment d'eau en réserve, tant sous la pierre placée sous le puits qu'autour de son enceinte de base entourée de pierre

et n'oublions pas qu'il allègue avoir mesuré 7 pi de niveau de profondeur d'eau (en témoignage, et au courriel de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires du 9 juin 2011 (Pièce E-3)).

[253] Le Tribunal comprend du Rapport Perrier qu'un puits artésien alimenté par la nappe captive ou captée (du roc) permet une eau souterraine qui est généralement de meilleure qualité que l'eau de surface et alors que l'eau d'un puits de surface provient généralement de la nappe phréatique, le risque de manque d'eau en période de sécheresse est plus élevé et la qualité de l'eau peut plus facilement se retrouver être impropre à la consommation.

[254] Une objection déclinatoire par l'Entrepreneur quant à la compétence du Tribunal d'adjuger quant à cet item d'alimentation en eau est rejetée sur le banc, le Tribunal soulignant d'une part l'objet du Règlement qui vise la couverture de la

Garantie et l'intention manifeste du législateur à ce titre d'une obligation prévue au Contrat CE que l'on retrouve sous les limites de la Garantie à l'article 13:

« 13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:

[...]

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 260 000 \$;

4° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur. »

(nos soulignés)

et d'autre part les modalités contractuelles sous le Contrat CE et Devis où est prévue l'obligation de l'Entrepreneur sous la rubrique (n° 89) 'Puits de surface avec système de pompage approprié'.

- [255] La Réserve Réception (Pièce A-4, no.4) identifie requérir une « garantie par écrit que la résidence possède un puits de surface dont la capacité peut assurer un approvisionnement en eau potable suffisant pour un bâtiment de quatre chambres à coucher ». On se rappellera que le formulaire d'inspection pré-réception a été signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur et que la liste d'éléments à corriger ou parachever (Pièce A-5), pourvoyant à réception avec réserve, a été complétée (Pièce A-4) de consentement des Parties.
- [256] L'Entrepreneur prétend que son obligation n'est que de pourvoir à un puits de surface; l'Entrepreneur se défend que ce sont les Bénéficiaires qui ont choisi que ce soit un puits de surface et donc qu'il ne doit pas être responsable du coût d'un puits artésien. C'est bien mal saisir son obligation et son rôle.
- [257] Notons que l'énoncé d'approvisionnement à la réception peut être compris comme un indice de l'intention des parties, ou plus; mais c'est le principe de la nature de l'obligation de l'Entrepreneur quant à l'alimentation en eau autrement prévue au Règlement qui dirige principalement le Tribunal.

[258] La jurisprudence québécoise<sup>86</sup> a confirmé à plusieurs reprises que l'obligation du puisatier est une obligation de moyens et non de résultat, tel sous *Puits artésiens Scorpions c. Poudrier* :

« l'obligation du puisatier en est une de moyens et non résultat, tel qu'établi dans l'affaire de *129985 Canada inc. c. Caron* JE 2001-721 »<sup>87</sup>

alors que malgré tout la Cour conclut en faveur du demandeur [client du puisatier] s'appuyant sur sa détermination que le consentement n'a pas été « libre, éclairé et réfléchi ».

[259] Dans l'affaire *Puisatiers Eau-pro c. Jolin* :

« En matière de forage d'un puits d'alimentation en eau potable, le puisatier a une obligation de moyens et non de résultat [ndlr. sauf si le client] décide de se prévaloir de l'option 'eau garantie'. »<sup>88</sup>

[260] La Cour, en conformité de la jurisprudence à cet effet<sup>89</sup>, souligne d'autre part l'obligation de se conformer aux règles de l'art :

« Le fait de s'être déchargé de son obligation de moyens concernant le forage dans le roc, ne signifie pas automatiquement que Puisatiers Eau-Pro inc. aura droit au paiement de ses factures. En effet, même si son obligation en est une de moyens, le puisatier doit exécuter un ouvrage conforme aux règles de l'art, selon l'article 2100 du Code civil du Québec »<sup>90</sup>

[261] Les affaires *Jolin* et *Scorpions* citent, de même que plusieurs autres jurisprudences sur la question, l'affaire *129985 Canada inc. c. Caron* où la Cour après avoir fermement confirmé que l'obligation d'un puisatier est une obligation de moyens :

---

<sup>86</sup> Voir aussi, en plus des causes citées aux présentes, tel que citées sous l'affaire *Jolin* :

*129985 Canada inc. c. Caron (Puits Lachance c. Caron)*, J.E. 2001-721, AZ-01031215, R.E.J.B. 2001-23686, juge Guy Gagnon, C.Q. 2001-02-09, et les décisions y citées; *Entreprise Adrien Bélanger inc. c. Beaulieu*, B.E. 2004BE-433, AZ-50217742, juge Gilson Lachance, C.Q. 2004-01-19, paragr. 37 et 39; *Pomerleau c. Les Puisatiers J.C.M. 2005 inc.*, 2009 QCCQ 1861 (CanLII), 2009 QCCQ 1861, juge Claude Bigué, C.Q. 2009-02-06, paragr. 26. *Parker c. R.J. Lévesque et Fils ltée*, 2000 IIJCan 18297 (QCCQ), juge Serge Gagnon, C.Q. 2000-10-05, paragr. 2 et 14 ; et tel que citées sous *Scorpions* : les affaires *Caron*, *Jolin* et *Pomerleau* précitées ainsi que *Lévesque c. L'équipe Pompes Pro inc.*, 2009, CanLII 1588 (QC C.Q.) et *Levasseur c. Lachance*, 2003, CanLII 35462 (QC C.Q.).

<sup>87</sup> *Puits artésiens Scorpions c. Poudrier*, 2001 CanLII 15648 (QC CQ), para 56.

<sup>88</sup> *9131-4062 Québec inc. (Puisatiers Eau-pro inc.) c. Jolin*, 2009 QCCQ 4861, para 15 et 16.

<sup>89</sup> *Puisatiers Aubin Inc. c. Camirand*, AZ-50188118, (1996 QCCQ), p.5. ndlr :affaire où le défendeur [client] avait indiqué l'endroit où le puits devait être creusé.

<sup>90</sup> *Idem*, para. 23.

« ... une jurisprudence bien établie confirme que le puisatier a une obligation de moyens. En effet, même si le puisatier a une obligation de moyens, il faut se demander si ce dernier a effectivement représenté à son client qu'il serait en mesure d'obtenir les résultats prédéterminés? »

conclut que le puisatier a nonobstant, dans les circonstances et selon la preuve, une obligation de résultat d'un débit et qualité.

[262] Nous avons relevé l'étendue de l'obligation de conseil de l'Entrepreneur; celle-ci s'applique de façon particulièrement appropriée dans les circonstances de cette réclamation.

[263] Les Bénéficiaires ne sont pas familiers avec la région immédiate et les problèmes potentiels d'alimentation en eau et l'information hydrogéologique pertinente (telle que relevée au Rapport Perrier en source du MDDEP). L'Entrepreneur a une obligation de se renseigner en faisant preuve de diligence afin de pouvoir conseiller son client.

[264] La doctrine<sup>91</sup> et la jurisprudence<sup>92</sup> sont à l'effet :

« Il est du devoir de l'entrepreneur non seulement de conseiller le client quant à la bonne méthode et aux moyens efficaces et adéquats à choisir pour obtenir le bon résultat, mais aussi de refuser de faire les travaux selon une méthode qui, il le sait ou devait le savoir à l'avance, donnera un mauvais résultat. »

(nos soulignés)

[265] Cette obligation de résultat de l'Entrepreneur n'est donc pas la construction d'un ouvrage inopérant et déficient, donc malfaçon, mais la construction d'un ouvrage qui permet l'alimentation en eau selon le débit requis pour assurer la consommation d'eau quotidienne de la résidence construite (ici, selon le Rapport Perrier : 4 chambres, 2 personnes en permanence (700L/d), débit de pointe 6 occupants (1300L/d), donc débit moyen de 1000L/d).

[266] Diverses jurisprudences<sup>93</sup> de nos tribunaux québécois ont examiné la question d'insuffisance (quantité) d'eau d'un puits ou la mauvaise qualité de l'eau. En

<sup>91</sup> Op. cit. Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 267.

<sup>92</sup> Citées sous Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, note 7 : *Descôteaux c. Experts en toiture à froid Inc.*, AZ-50188318 (1998) (C.Q.); *Ouellet c. Picard (Maçonnerie Picard enr.)*, AZ-50441777, J.E. 2007-1487, EYB 2007-122001, 2007 QCCQ 7414.

<sup>93</sup> *Nathalie Marcotte et Sylvain Desruisseaux c. Normand Lévasseur*, 2005 CanLII 35424 (QCC.Q.) insuffisance et manque d'eau; *Gilbert c. Lambert* 2010 QCCQ 528, débit insuffisant, défendeurs creusent un 2<sup>e</sup> puits (non potable), mais insuffisance (pas de panne) n'est pas un vice caché. *Saulnier c. Rouleau*, AZ-50168300 (C.S.), (24 mars 2003, j. SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc. Décision - Dossiers n<sup>os</sup>: 120708001 et 132502001  
M<sup>c</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre 2013.10.21

sommaire, on peut dire que la mauvaise qualité de l'eau, impropre à consommation humaine, est considérée comme vice grave, mais est un vice généralement apparent, et de même pour la question de quantité, l'insuffisance de l'eau (sauf si reliée à une mauvaise installation ou à une mauvaise qualité du système de pompage de l'eau du puits ou à toute autre intervention humaine), n'est pas un vice caché, car facilement décelable par des tests qu'exigerait un acheteur prudent et diligent.

- [267] Sauf quant aux profondeurs d'eau et au positionnement de la pompe submersible (et aux commentaires au Rapport Perrier), il n'a pas été fait cas lors de l'enquête des paramètres de construction ou installation du puits, dimensions ou matériaux, en référence, par exemple, aux modalités du *Règlement sur le captage des eaux souterraines* (RRQ, c Q-2, r.6) édicté en conformité de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q. c. Q-2).
- [268] L'Entrepreneur déclare en témoignage avoir procédé à plusieurs constructions requérant alimentation en eau pour fins résidentielles dans la région immédiate, et ce au fil de plusieurs années, et, en contre-interrogatoire, avoir l'expérience requise pour ce faire.
- [269] Il faut aussi noter certains aspects contradictoires des éléments avancés par l'Entrepreneur sur ce sujet; d'une part, en plaidoirie, relativement aux pannes, l'Entrepreneur argue une pénurie potentielle saisonnière d'eau et tente de soutenir qu'il n'est alors pas responsable par force majeure, par 'acte' de la nature, alors qu'en témoignage, il avance qu'il a mesuré sept (7) pieds d'eau au puits afin de soutenir que le puits était adéquat.
- [270] De plus, les Bénéficiaires ont promptement avisé l'Entrepreneur des problèmes, tant lors des pannes et réduction de débit, avec la possibilité évidente d'intervenir, ce qu'il n'a pas fait (sauf cette visite lors de la première panne et mouvement de pompe en oblique avec le plombier), qu'il n'est pas intervenu même en demeure formelle par le procureur des Bénéficiaires (Pièce B-8), et qu'il avoue d'ailleurs son inaction. Il ne peut se plaindre d'une incurie quelconque des Bénéficiaires (d'ailleurs inexistante); à ce point, l'incurie est uniquement la sienne.
- [271] Il est d'autre part intéressant (et c'est assez inusité de distinguer la responsabilité de l'Entrepreneur de celle de l'Administrateur sous un arbitrage, ceci s'adresse à tout le moins à la responsabilité de l'Administrateur envers les Bénéficiaires sous la Garantie)

---

Bouchard.), question de qualité de l'eau, présence de coliformes indétectable à l'œil nu, et quoiqu'identifiant que la qualité de l'eau n'est pas un vice caché, pourvoit à annulation de la vente.

SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.

Décision - Dossiers n<sup>os</sup>: 120708001 et 132502001

M<sup>c</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

2013.10.21

de noter les commentaires et admissions de l'Administrateur tels qu'au courriel aux Bénéficiaires du 28 août 2012 (Pièce B-14.2) :

« ... l'alimentation en eau potable est considérée comme un élément essentiel et en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, des travaux correctifs à cet égard sont considérés comme des mesures conservatoires. Dans les circonstances, il serait tout à fait raisonnable et justifiable que vous fassiez régler ce problème dans les plus brefs délais. Ainsi, en présentant vos factures, je pourrai exiger de l'entrepreneur qu'il vous rembourse à défaut de quoi, l'administrateur vous remboursera. Toutefois, les coûts d'une telle réparation doivent être raisonnables. »

[272] De plus, le Tribunal note les commentaires de l'Administrateur quant à ce que devrait être la décision arbitrale (sous courriel aux Bénéficiaires daté du 12 septembre 2012) :

« ... ma réponse de cette semaine comme de quoi les prix des soumissions [ndlr : puisatier] sont raisonnables, se veut une forme d'acceptation.  
[...]  
Néanmoins, vous ne pouvez pas laisser les choses dans un tel état peu importe ce qu'un arbitre déciderait.  
[...]  
Sincèrement, je ne vois pas très bien comment un arbitre pourrait refuser ce point. » (Pièce B-14.3)

[273] Au stade présent des procédures, c'est toutefois au Tribunal de circonscrire les caractéristiques juridiques d'un élément de droit, soit la caractérisation de 'réparations conservatoires nécessaires et urgentes' tel que cette expression est à l'article 18 (5) du Règlement qui se lit:

« ...En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire».

[274] Les Bénéficiaires ont pourvu à deux soumissions pour puits de surface et une soumission pour puits artésien, et ont d'ailleurs choisi la même société de forage que l'Entrepreneur avait choisi pour le puits et la visite subséquente du puits initial; on ne peut assurer un choix plus équilibré dans des circonstances qui se retrouvent litigieuses que la même société qu'utilisée par l'Entrepreneur pour travaux au même objet.

[275] Le Rapport Perrier indique enfin une profondeur de sable existante jusqu'à 12 mètres, une nécessité minimale d'un puits de surface d'une profondeur de 7,6 m pour être efficace dans les circonstances, une 'forte perméabilité du sable' et du

'sable à la base du puits très perméable' qui résulte en des conditions trop difficiles pour un creusage de puits de surface à la profondeur recherchée.

[276] Le procureur des Bénéficiaires pourvoit à mise en demeure par correspondance au procureur d'alors de l'Entrepreneur datée du 17 septembre 2012 à l'effet que nonobstant demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, considérant ceux-ci comme travaux d'urgence, les 'travaux requis au puits' seront réalisés les 25 et 26 septembre suivants.

[277] Par l'effet des demandes d'arbitrage, l'Administrateur, nonobstant ses commentaires et admissions précités, n'a pas statué ni pourvu à Ordonnance quant au remboursement demandé tel qu'il en a autorité sous l'article 18 (5) du Règlement, et il revient au Tribunal d'alors statuer.

[278] C'est principalement dans l'étude de la nécessité ou non de constituer en demeure un débiteur qu'il exécute son obligation contractuelle entièrement, avant que le créancier n'exécute lui-même l'obligation (art. 1590, 1595 et 1602 C.c.Q.), plus particulièrement dans des causes visant des vices cachés ou vice de construction que l'on retrouve les éléments requis pour une analyse du caractère d'urgence stipulée à l'article 1597 C.c.Q. :

« **1597.** Le débiteur est en demeure de plein droit, par le seul effet de la loi, lorsque l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un certain temps qu'il a laissé s'écouler ou qu'il ne l'a pas exécutée immédiatement alors qu'il y avait urgence.

Il est également en demeure de plein droit lorsqu'il a manqué à une obligation de ne pas faire, ou qu'il a, par sa faute, rendu impossible l'exécution en nature de l'obligation; il l'est encore lorsqu'il a clairement manifesté au créancier son intention de ne pas exécuter l'obligation ou, s'il s'agit d'une obligation à exécution successive, qu'il refuse ou néglige de l'exécuter de manière répétée. »

[279] En corollaire de l'article 18 (5) du Règlement (précité), l'Entrepreneur s'est engagé (en conformité de l'article 78 (3) et de l'Annexe II, para 18 du Règlement) :

«18. à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier; »

[280] C'est l'affaire maintes fois citée<sup>94</sup> de *Cumberland Recyclers c. Machineries Thériault*<sup>95</sup> en réponse à la prétention d'urgence de la demanderesse que la cour détermine le sens à donner à l'expression 'urgence':

« On ne retrouve aucun élément de dangerosité, de risque de détérioration ou de perte du bien qui crée une urgence nécessitant une réparation immédiate. »

(nos soulignés)

[281] Une problématique d'alimentation en eau pour une résidence, dans les circonstances sous étude, constitue t-elle 'urgence' au sens du Règlement ?

[282] Y a-t-il un élément de dangerosité? Je ne le crois pas, on entend ici plutôt un atteinte à la sécurité publique, ou à la sécurité physique ou santé des occupants, tel, par exemple, un problème de structure qui pourrait résulter en un écroulement ou autre déperdition similaire, ou un problème d'infestation ayant des conséquences sur l'environnement et l'habitabilité de l'immeuble - chaque cas est un cas d'espèce. Qu'en est-il de la perte du bien?

[283] Une avenue d'analyse, dans le cadre d'immeubles et de leur construction, serait de prendre en considération le concept de 'perte' sous le vocable 'perte de l'ouvrage' que l'on retrouve à la garantie prévue à l'article 2118 C.c.Q. pour vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage.

[284] Le Tribunal est à l'aise d'utiliser le critère de 2118 C.c.Q., cette garantie ayant les critères d'application les plus restrictifs des diverses autres garanties dans le cadre de l'article 10 du Règlement qui couvre chacune de ces notions sous des conséquences différentes.

[285] Le Tribunal est d'avis que la notion de perte dans le cadre de 2118 C.c.Q. doit recevoir une interprétation large s'étendant sur tout dommage sérieux subi par l'ouvrage et que, tel que le soulignent les auteurs Edwards et Rodrigue sous *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* dans le cadre de l'ouvrage bien connu *La construction au Québec - perspectives juridiques* :

« Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à

---

<sup>94</sup> Plus de 130 citations, selon CanLII. Voir aussi *Delorme c Hébert*, 2004 CanLII 2187 (QC CQ) où la juge M. Laliberté, J.C.Q. rejette l'urgence puisque la problématique n'était pas continue et qu'il y avait des alternatives pour circonvier à celle-ci.

<sup>95</sup> *Cumberland Recyclers Ltd c. Machineries Rosaire Thériault inc.* J. Rioux, J.C.Q., 21 janvier 2001; AZ-01031188.

l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. »<sup>96</sup>

(nos soulignés)

[286] Les auteurs citent plusieurs arrêts jurisprudentiels<sup>97</sup> (incluant où l'Administrateur était partie) et il apparaît clair au Tribunal que la notion d'utilité ou de viabilité de la construction visée est applicable à la détermination recherchée, ce que souligne d'ailleurs T. Rousseau-Houle dans *Les contrats de construction en droit public & privé*<sup>98</sup> et plus particulièrement J.L. Beaudoin qui écrit sous analyse de 2118 C.c.Q.:

« La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime. »<sup>99</sup>

(nos soulignés)

[287] Nonobstant le principe que les Bénéficiaires n'ont pas à prouver faute en circonstances de malfaçon et obligation de résultat de l'Entrepreneur, pour les fins de remboursement aux conditions spécifiques du Règlement et de soutenir 'urgence', la Cour d'appel sous la plume de Dalphond, P. J.C.A. confirme qu'il est requis - en appel d'un jugement qui s'inscrit dans un large ensemble de décisions des cours supérieure et d'appel relatives au *Syndicat des copropriétaires Les Brises du fleuve V* qui :

« fait référence à une perte de jouissance occasionnée par un événement, elle [ndlr : juge 1ère Instance] conclut que le syndicat demande « la remise aux normes de l'édifice afin de pouvoir conserver la valeur marchande des unités et minimiser le coût des assurances », ce qui constituerait, selon elle, une perte de valeur économique et non une perte de jouissance. »<sup>100</sup>

<sup>96</sup> EDWARDS, Jeffrey et RODRIGUE, Sylvie, *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, para. 2.2.2. dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques*, sous la direction de Me Olivier F. Kott - Me Claudine Roy, Éd. Wilson Lafleur, 1998, p.434.

<sup>97</sup> *Société d'habitation du Québec c. Bouliane*, J.E. 94-1761 (C.S.); *Villeneuve (Corp. Municipale de la ville de) c. Gauthier*, précité, note 116; *Commission de la construction du Québec c. Construction Verbois Inc.*, J.E. 97-2080 (C.S.); *Bélanger c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec*, J.E. 98-114 (C.S.).

<sup>98</sup> ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1982, p. 347

<sup>99</sup> BAUDOIN, J.L. *La responsabilité civile (7<sup>e</sup> édition)*, Cowansville, Yvon Blais, 2007, para 2-273.

<sup>100</sup> *Géodex inc. c. Zurich, compagnie d'assurances*, 2006 QCCA 558, para 16.

SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.  
M<sup>c</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossiers n<sup>os</sup>: 120708001 et 132502001  
2013.10.21

et conclut pour les fins de cet appel qu'une perte ou privation de jouissance ou d'usage (sans que l'immeuble ne soit endommagé) (aux para 48 et 49) ne peut être une remise aux normes, soit « pour la mise aux normes des bâtiments et la correction des déficiences; en d'autres mots, un moyen de remédier aux vices de conception et de qualité » (para 55), la Cour d'appel illustrant ceci par référence à la Garantie :

« La non-conformité aux normes est un état de fait continu et non un événement de la nature d'un accident, bien que cet état de fait ait été découvert à la suite d'expertises réalisées après que se soit produit un réel sinistre. Il existe d'ailleurs d'autres formes de protection en pareil cas [ndlr : non-conformité aux normes], telle la garantie de l'APCHQ ou l'assurance responsabilité professionnelle. »<sup>101</sup>

[288] Le Tribunal est donc d'avis qu'il est nécessaire que le remboursement sous l'article 18 (5) du Règlement soit sujet non seulement aux critères de nécessité et d'urgence, mais qu'il y ait malfaçon ou vice requérant correctif, et non pas seulement perte de jouissance ou d'usage.

[289] Le Tribunal est aussi d'avis que dans le cas d'une propriété résidentielle, l'absence d'alimentation en eau causé par une malfaçon ou vice rend l'ouvrage impropre à sa destination, à son habitabilité même et que, conséquemment, il s'agit aux présentes d'une perte qui emporte urgence et donc l'application des dispositions étudiées permettant d'accorder remboursement.

[290] Les Bénéficiaires déposent les factures pour permis, forage, pompe, système de filtration et raccordement pour montant total (taxes incluses) de 13 051,06\$ qui est accordé par le Tribunal, et une facture pour un montant de 1 975,27\$ (Northland Inc.) qui est accordé en partie, soit un montant de 703,65\$ qui représente des travaux d'excavation pour transfert de pompe et conduite, alors que le reliquat est pour réfection de terrain qui est exclu de la couverture de la Garantie en conformité de l'art. 12 (9) du Règlement (terrassment), donc une somme accordée à ce poste de 13 754,70\$.

#### Point 71. Porte d'entrée principale endommagée

[291] L'Administrateur statue à la Décision 2 qu'il s'agit d'une malfaçon apparente dénoncée par écrit à la réception du Bâtiment et accueille ce Point. Ce point est spécifiquement indiqué (n° 8 à la liste des travaux à compléter du 16 juillet 2011) (Pièce A-5), il n'y a pas de prépondérance de preuve contraire à la dénonciation et donc le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur.

---

<sup>101</sup> Idem, para 70.

## VARIA

### Infiltrométrie

[292] L'Administrateur conclut à la Décision 5 qu'un test d'infiltrométrie pourrait être requis et qu'il statuera suite à la décision du Tribunal aux Points 1 et 70.

[293] C'est un ensemble de facteurs qui clairement requièrent un test d'infiltrométrie suite aux travaux correctifs ordonnés; on ne peut que constater des manquements aux règles de l'art et au Devis qui analysés dans leur ensemble résultent en une malfaçon généralisée de plusieurs éléments majeurs de la construction d'une résidence et encore plus lorsque les modalités contractuelles s'appuient sur les Exigences Novoclimat et l'accréditation au Programme Novoclimat. Tant la question de condensation et givre aux portes et fenêtres, que les malfaçons relatives au Canexel, que la conséquence de malfaçons au système de ventilation et chauffage ne permettent une autre conclusion dans les circonstances.

[294] De plus, le Tribunal ordonne que les conditions de ce test soient déterminées par Patenaude Trempe, sous mandat de l'Administrateur, particulièrement quant à effectuer ce test avant installation du Canexel ou non, tenant compte du balancement du système de chauffage et ventilation qui suivra les correctifs à celui-ci, incluant positionnement de grilles, hotte et sorties.

### Frais d'expertise

[295] L'article 124 du Règlement prévoit :

« L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. »

[296] Le Tribunal doit donc évaluer la pertinence de la preuve aux rapport et témoignage des experts et le caractère raisonnable des frais réclamés.

[297] Les Bénéficiaires ont déposé une demande de remboursement des frais d'expertise pour un montant total de 10 515,75\$ (taxes incluses), soit quant aux Rapport Perrier, Rapports Bossus et Rapport Perrault.

[298] Le Rapport Perrault fait suite à un mandat 'évaluer l'installation et la performance des unités de traitement de l'air, du réseau de distribution et des équipement de contrôle des systèmes'. Dans son ensemble, le Tribunal a noté plusieurs constats et conclusions incorrectes ou qui ont été clairement infirmées par des expertises postérieures au dossier et le rapport et témoignage de son auteur n'a eu aucune pertinence quant au litige en arbitrage ou utilité aux décisions

arbitrales afférentes. De plus, l'Administrateur a jugé opportun, et à très bon escient, de requérir une autre expertise subséquente, le Rapport Grégoire, afin de cerner ces problématiques; le contenu comparatif (vs Rapport Perrault) du Rapport Grégoire confirme le tout; pour ces raisons, le Tribunal n'accorde aucun remboursement relativement au Rapport Perrault.

[299] Les frais réclamés afférents au Rapport Perrier sont remboursés en entier.

[300] Les Rapports Bossus. Le Rapport Bossus 1 traite de certains sujets qui ne sont pas à l'arbitrage tel que la hauteur des plafonds et l'implantation verticale du Bâtiment, incluant remblais, nivellement et dégagement du sol, qui sont possiblement le sujet de réclamations adressées dans un forum autre que le Tribunal; d'autre part, il adresse un ensemble de Points qui, sauf l'encastrement spa, sont de peu de complexité et plutôt de constat visuel. Le Tribunal accorde un remboursement partiel des frais réclamés à ce titre. À l'inverse, les frais réclamés afférents au Rapport Bossus 2 sont remboursés en entier. Quant aux témoignages de Bossus, c'est plutôt la durée et le contenu qui doivent être appréciés plus que la présence d'attente et le tribunal accorde remboursement partiel des honoraires réclamés, calculant un taux horaire raisonnable.

[301] Conséquemment, et tenant d'autre part compte que ce sont principalement les rapports et témoignages des experts retenus par l'Administrateur (Rapport Grégoire et Rapports Trempe) qui se sont avérés les plus pertinents aux présentes, alors que les Bénéficiaires réclament un montant total pour frais d'expertise de 10 515,75\$, le Tribunal accorde un montant de 5 867,15\$ (taxes incluses) à ce titre.

### Coûts d'arbitrage

[302] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, confirme que les coûts de l'arbitrage se doivent d'être départagés; les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur différents aspects de leurs réclamations, les coûts associés à celles-ci sont à la charge de l'Administrateur, alors que lorsque l'Entrepreneur est demandeur, le Règlement prévoit que les coûts sont partagés à parts égales entre celui-ci et l'Administrateur. Dans les circonstances présentes, il y a demandes des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur respectivement, et réunion d'actions. L'Administrateur a pourvu à représentations sur le temps d'audition qu'il considère avoir été consacré aux demandes de l'Entrepreneur. Le Tribunal prend le tout en considération, incluant le nombre et contenu des décisions de l'Administrateur, les éléments de gestion de l'Instance et décisions intérimaires, de même que le temps de délibéré et rédaction par le Tribunal sur les différents Points.

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

- [303] **ORDONNE** que les conclusions et Ordonnances sous la rubrique ANALYSE ET MOTIFS ci-dessus ont préséance sur l'énumération ci-dessous des Points accueillis, infirmés ou rejetés;
- [304] **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires quant aux réclamations couvertes par les Points 49, 53, 54, 55, 2-2 (en suivi de 55) et 2-3 (en suivi de 51,52 et 56) , et en partie au Point 66 et **REJETTE** la demande sur les Points 48 et 50;
- [305] **PREND ACTE** du consentement de l'Entrepreneur de pourvoir à travaux correctifs ou de parachèvement aux Points 10, 35 et 36 et en conformité des Constats.
- [306] **ACCUEILLE** les demandes de l'Entrepreneur quant aux réclamations couvertes par les Points 9, 29, 48 et 51 et **REJETTE** les demandes sur les Points 1, 10, 11, 12, 20 à 28, 34, 36, 40, 41, 44, 47, 56, 65, 66, 70, 71, 2-2 et 2-3 et en partie sur le Point 2;
- [307] **MAINTIENT** la Décision de l'Administrateur entre autre quant aux Points 14, 30, 31, 41, 42 et 47 et infirme la Décision de l'Administrateur aux Points 48, 49, 53 et 54;
- [308] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de pourvoir aux travaux correctifs ou de parachèvement ordonnés, sans autre avis ou délai, incluant par la mise en place par l'Administrateur d'un échancier séquentiel de travaux, réquisitions de matériaux, tests et vérifications, avec consentement des Bénéficiaires aux délais, emportant une mise en chantier immédiate de l'Entrepreneur;
- [309] **ORDONNE** que l'Administrateur (i) pourvoit à surveillance des travaux (sauf tel que prévu au Point 12) et (ii) s'assure de la collaboration de l'Entrepreneur sans autre avis ou délai, incluant par la mise en place par l'Administrateur d'un échancier séquentiel de travaux, réquisitions de matériaux, tests et vérifications, avec consentement des Bénéficiaires aux délais, emportant une mise en chantier immédiate de l'Entrepreneur à effectuer les parachèvement, remplacements ou correctifs prescrits, de façon continue jusqu'à parachèvement des travaux; en l'absence du respect de cet échancier, dont constat par l'Administrateur le 22 novembre 2013, ou par la suite si défaut subséquent, l'Administrateur devra sans autres délais ou avis prendre charge du parachèvement et corrections, entreprendre si requis la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisir des entrepreneurs tiers et assurer surveillance (sauf tel que prévu au Point

12) et coordination des travaux et tests, de façon continue jusqu'à parachèvement de ces travaux et tests.

- [310] **ORDONNE** qu'un ingénieur en structure approuvé par l'Administrateur soit retenu, à charge de l'Entrepreneur et avec mandat de faire rapport adressé à chacune des Parties, afin de planifier et déterminer les travaux et matériaux requis sur l'ensemble des Points et problématiques du plancher (Points 11, 55 et 2-2), de pourvoir à surveillance si requis et de confirmer par la suite sous attestation la qualité et conformité des travaux tels que construits.
- [311] **ORDONNE** qu'un test d'infiltrométrie soit effectué par un expert en la matière approuvé par l'Administrateur, aux conditions telles que déterminées en conformité des conclusions ci-dessus, à charge de l'Entrepreneur et avec mandat de faire rapport écrit des constats et recommandations de correctifs ou autres s'il en est, adressé à chacune des Parties;
- [312] **MAINTIENT** juridiction aux présentes demandes d'arbitrage et sur tout différend relatif à toute décision émise ou à être émise par l'Administrateur relativement aux réclamations et différends qui demeurent assujettis au présent arbitrage, incluant au respect de toute Ordonnance, ou qui peuvent en découler, sans autre avis ou délai qu'un avis de désaccord d'une partie où le Tribunal pourvoira, si requis, en conformité du Règlement à enquête et audition.
- [313] **ORDONNE** que l'Administrateur rembourse aux Bénéficiaires un montant de dix neuf mille six cent vingt et un dollars et quatre-vingt cinq sous (19 621,85\$) en remboursement, en conformité des présentes, des mesures conservatoires et des frais d'expertises encourus par les Bénéficiaires.
- [314] **ORDONNE** que l'Entrepreneur assume les coûts du présent arbitrage pour un montant de 5 200\$ (taxes incluses) payable, quant au solde de la provision pour frais, tel qu'il en sera avisé par le Greffe, dans les 15 jours de l'envoi postal avec récépissé de cet avis;
- [315] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage pour le solde desdits coûts non assumés par l'Entrepreneur.

DATE: 21 octobre 2013

---

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre