

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
No. 192210001  
No. 201507001

**Madame Nancy Rochefort**

Bénéficiaire

c.

**Construction Sylvain Labrie Inc.**

Entrepreneur

Et :

**La Garantie Construction Résidentielle**

Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour la Bénéficiaire :	Madame Nancy Rochefort Monsieur Mounir Boutros, ing.
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Nancy Nantel Madame Anne Delage
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Sylvain Labrie
Date de l'audition :	26 août 2020
Date de la décision :	28 septembre 2020

## Description des parties

### **Bénéficiaire :**

Madame Nancy Rochefort  
9229 rue Magloire-Lavallée  
Mirabel, Qc.  
J7N 1B1

### **Entrepreneur :**

Construction Sylvain Labrie Inc.  
a/s Monsieur Sylvain Labrie  
23 rue du Riviera  
Morin-Heights, Qc.  
J0R 1H0

### **Administrateur :**

La Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
4101 rue Molson  
3<sup>e</sup> étage  
Montréal, Qc.  
H1Y 3L1

## PIÈCES

À l'audience, la Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : Fichier intitulé APCHQ – Plancher, avec un résumé de la garantie (Page 1) et extraits du Guide de performance de l'APCHQ ;
- B-2 : Courriels manquants (avec photos) (note : le fichier s'appelle : Réclamationpiecesmanquantes) ;
- B-3 : Dégâts d'eau (photos) ;
- B-4 : GCRescalier ;
- B-5 : GCRplancher ;
- B-6 : GCRterrain ;
- B-7 : Guide de performance de l'APCHQ (lien menant à ce Guide) ;
- B-8 : Vidéo/Plancher du salon ;
- B-9 : Fichier « Pièces manquantes » ;
- B-10 : Rapport d'expert, Mounir Boutros, ingénieur ;
- B-11 : Mesures Laser plancher ;
- B-12 : Photos terrain mars avril 2020 ;
- B-13 : Vidéo/escalier extérieur ;
- B-14 : En liasse, factures 1035, 1038 et 1066 ;
- B-15 : Texte du 27 juin 2018 ;
- B-16 : Annexe au contrat préliminaire.

À l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Acte de vente entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur signé le 18 juin 2018 ;
- A-2 : Formulaire d'inspection préreception signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 12 juin 2018 ;
- A-3 : Courriel de dénonciation transmis par la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur daté du 3 février 2019 et photos ;
- A-4 : Courriel de dénonciation (ajout) transmis par la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur daté du 13 février 2019 et photos et inclus lettre du 3 juillet 2018 ;
- A-5 : Courriel de dénonciation (rajout armoires cuisines) transmis par la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur daté du 19 février 2019 et photos ;
- A-6 : Formulaire de réclamation signé par la Bénéficiaire le 26 février 2019 ;
- A-7 : Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur le 1<sup>er</sup> mai 2019 auquel est joint le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-3 et A-4 ;
- A-8 : Réponse de l'Entrepreneur datée du 6 mai 2019 ;
- A-9 : Courriel de dénonciation (rajout îlot de cuisine) transmis par la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur daté du 27 mai 2019 et photos ;
- A-10 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 20 septembre 2019 ainsi que les accusés réception de Postes Canada ;
- A-11 : Le courriel de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 12 décembre 2019, à laquelle est jointe la lettre de demande d'arbitrage, ainsi que la preuve de demande d'arbitrage par la Bénéficiaire à l'organisme ;

- A-12 : Le curriculum vitae de Anne Delage ;  
A-13 : Courriel de la Bénéficiaire datée du 3 mars 2020 ;  
A-14 : (14A) Courriel de la Bénéficiaire datée du 20 mars 2020 et (14B) vidéo du plancher du salon ;  
A-15 : En liasse, la décision de l'Administrateur supplémentaire datée du 26 juin 2020 ainsi que l'accusé réception de Postes Canada par la Bénéficiaire ;  
A-16 : Le courriel de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 20 juillet 2020, à laquelle est jointe la lettre de demande d'arbitrage par la Bénéficiaire à l'organisme datée du 15 juillet 2020.

À l'audience, l'Entrepreneur a produit la pièce suivante :

- E-1 : En liasse, photos 13 avril 2020 pour les prévisions météo.

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de deux demandes d'arbitrage jointes pour enquête et audition :
- [1.1] la première, reçue par l'organisme d'arbitrage SORECONI le 30 septembre 2019 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 3 octobre 2019 ;
  - [1.2] la seconde, reçue par l'organisme d'arbitrage SORECONI le 15 juillet 2020 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 20 juillet 2020.
- [2] Les demandes d'arbitrage ont été produites en conformité avec le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « *Règlement* »).
- [3] Même si l'Administrateur évalue la valeur totale du litige des deux dossiers à \$3,500, le Tribunal d'arbitrage conclut que la valeur totale de ce qui fut allégué et en litige, est au minimum, plus du double de cette valeur.
- [4] L'audition de l'arbitrage s'est effectuée au bâtiment résidentiel de la Bénéficiaire dans le respect des règles sanitaires, après une visite des lieux.
- [5] La Bénéficiaire a signé le formulaire de préreception le 12 juin 2018.
- [6] Le présent dossier est particulier, ayant été chamboulé quelque peu par le confinement ordonné suite à la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020, il en sera question sous le chapitre *Point 1 Planchers*.

### Différends

- [7] La Bénéficiaire a confirmé à l'audience que les différends avec la décision de l'Administrateur du 20 septembre 2019 qu'elle demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :
- [7.1] le point 1 - Plancher de la chambre ;
  - [7.2] le point 5 - Cabinet de la salle de bain et mur ;
  - [7.3] le point 6 - Terrain comportant une pente inversée.
- [8] La Bénéficiaire a confirmé à l'audience que les différends avec la décision du 26 juin 2020 qu'elle demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :
- [8.1] le point 1 - Planchers du salon et de la chambre comportant une déflexion sous le pas (autant le plancher de la chambre, même point 1 que dans la décision du 20 septembre que les travaux correctifs au plancher du salon, il est mou, bosse et en pente) ;
  - [8.2] le point 2 - Escalier, toujours insatisfaisant, si on enlève les dalles en dessous ça tombe dans le vide il n'y a pas d'appui, et la clôture ;
  - [8.3] le point 6 - (qui maintient la décision du 20 septembre 2019).

## Point 1 Planchers du salon et de la chambre

[9] Le 3 février 2019 (Annexe A de la décision du 20 septembre 2019, pièce A-10), la Bénéficiaire envoie la présente réclamation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur :

Je vous envoie cette lettre mentionnant ci-dessous la liste des correctifs à apporter :

- Terrain pente inversée, quelques correctifs ont été faits, problème non réglé (attente printemps)
- Plancher salon très mou près du mur des fenêtres
- Une pente anormale du plancher de la chambre avant. [...]

[10] Le 3 mars 2020 la Bénéficiaire envoie le courriel suivant (pièce A-13, extrait) :

1- plancher du salon, il a seulement déplacé la moulure Et le calorifère. Le plancher a toujours le même problème.

[11] Dans sa décision du 26 juin 2020 (la deuxième, pièce A-15)), l'Administrateur écrit :

Au cours de l'hiver 2018-2019, soit en première année de garantie, la bénéficiaire a constaté qu'une partie du plancher du salon s'enfonçait sous le pas, près de la fenêtre située à droite de l'escalier.

La bénéficiaire mentionne au surplus que le plancher de la chambre comporte une pente anormale.

De l'avis de l'administrateur, le plancher de la chambre ne nécessite pas de correctif mais celui du salon doit être corrigé.

### Mise à jour

L'entrepreneur a corrigé la partie du plancher du salon qui s'enfonçait sous le pas et l'administrateur est d'avis que les travaux correctifs sont performants.

## Mounir Boutros, ingénieur

[12] La Bénéficiaire a produit comme témoin expert, Mounir Boutros, ingénieur civil en structure du bâtiment (expérience autant avec les petits que les grands bâtiments).

[13] Le 14 juillet 2020, la Bénéficiaire a envoyé son rapport d'expert par courriel au soussigné, à l'Administrateur et à l'Entrepreneur.

[14] Il écrit dans son rapport (pièce B-10) :

Le mandat comprenait aussi la vérification des planchers du troisième étage [notre ajout : de la chambre] et du deuxième étage [notre ajout : du salon] (vers l'avant, du côté droit) qui ne sont pas à niveau. Au troisième étage, nous avons effectué un relevé de niveau et avons observé une variation d'environ ½ po dans le plancher. Au deuxième étage, nous avons effectué un relevé de niveau et avons observé une variation d'environ ½ po dans le plancher. Le sous-plancher, avant l'installation du revêtement du plancher, ne doit pas présenter une dénivellation importante. Visuellement, nous ne pouvons pas déterminer la cause de ces dénivellations.

## Recommandations

Nous vous recommandons de faire vérifier la cause de ces dénivellations et de procéder aux corrections nécessaires. La cause de ces dénivellations pourrait s'expliquer par des déficiences dans la structure en bois des planchers, dans le sous-plancher ou dans l'installation des revêtements des planchers, etc.

(page 3 sur 4) Infiltrations d'air (hors mandat)

Selon l'information obtenue sur place, il y a de l'humidité qui se forme durant l'hiver – à la jonction entre le mur et le plancher – au deuxième étage, vers l'avant (du côté droit). L'humidité fait en sorte que le plancher gonfle à cet endroit. Pour déterminer la cause exacte de ce phénomène, il faudra effectuer un test d'infiltrométrie, en hiver, pour vérifier l'étanchéité de l'enveloppe à l'air. Il faudra aussi examiner l'étanchéité à l'eau, car le solin de l'avant-toit arrive au même niveau que le plancher là où il y a de l'humidité.

- [15] À l'audience du 26 août 2020, l'Entrepreneur et l'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur affirme que c'est la première fois qu'ils entendent parler d'un problème d'infiltration d'air – il en sera question plus loin.
- [16] L'expert dit avoir effectué des relevés de niveau dans la section avant des planchers, (les photos au dossier 13 juillet 2020 ont été prises par un autre entrepreneur), il a noté la présence d'un affaissement, enfin, une dénivellation dans le plancher de la chambre **dans la section avant**, environ un peu plus qu'un demi pouce, entre un demi pouce et trois quarts de pouce, et au salon **dans la section avant** un demi pouce.
- [17] Son mandat était de rédiger une lettre d'opinion et non un rapport avec toutes les références, mais pour lui il s'agit d'une question de règle de l'art, concernant le plancher, selon les règles de l'art, il a écrit sa lettre d'opinion que le plancher ne doit pas avoir une dénivellation importante, ça c'est la règle de l'art.
- [18] En contre-interrogatoire, l'Administrateur a demandé à l'expert :
- [18.1] s'il avait vérifié les tolérances dans le Guide de performance de l'APCHQ sur les planchers avant d'écrire son rapport ;
- [18.1.1] il répond non,
- 18.1.1.1. il a rédigé une lettre d'opinion faisant référence à la règle de l'art, il n'a pas fait de vérifications dans ce Guide juste avant d'écrire son rapport, il a eu le mandat d'émettre une lettre d'opinion, et non un rapport avec toutes les vérifications, mais concernant le plancher, il a écrit que le sous-plancher ne doit pas avoir une dénivellation importante, ça c'est les règles de l'art ;
- 18.1.1.2. et il ajoute bien connaître les extraits du Guide de performance de l'APCHQ sur le plancher qu'on lui a présentés à l'audience ;

- 18.1.1.2.1. soit « structure de plancher » dont bosse et déflexion apparaissant sur le plancher, 2-21, il est écrit qu'il ne doit pas y avoir un écart de plus d'un quart de pouce sur 32 pouces (*Les planchers ne devraient pas avoir de bosses ou déflexions supérieures à 1/4 po (6 mm) à l'intérieur de toute mesure de 32 po (813 mm)*) ;
- 18.1.1.2.2. et à la page précédente on parle de trois quarts de pouce sur 20 pieds, 2-20 ;
- 18.1.1.2.3. il avait déjà lu ces extraits avant de rédiger sa lettre d'opinion, que ça fait vingt ans qu'il consulte ce Guide, il l'a appliqué ailleurs que dans le présente dossier ;

[18.2] s'il y a une mention dans le Guide, est-ce que pour lui c'est une règle de l'art,

[18.2.1] il répond oui.

- [19] L'expert tient à ajouter qu'il ne s'agit pas de regarder une déflexion sur une longue distance mais ici, il s'agit d'un affaissement localisé dans la section avant, il ne s'agit pas d'une dénivellation générale.
- [20] Il a noté que sur les deux étages il y a un affaissement localisé là où le plancher devient mou en hiver donc il doit rechercher la cause, il ne parle pas d'affaissement de la structure générale.
- [21] Il se demande pourquoi en ces deux points, juste là aux deux étages, il y a un affaissement.
- [22] Aussi, il y a ce phénomène d'infiltrations d'air, pour cela il faut faire des recherches approfondies et se demander pourquoi il y a deux affaissements localisés et pourquoi il y a des infiltrations d'air et d'humidité, il ne traite pas d'une dénivellation dans la structure totale.
- [23] Pour l'affaissement c'est sûr qu'il faut commencer par ouvrir pour voir car visuellement il ne peut pas déterminer la cause exacte de l'affaissement.
- [24] Quant à l'infiltration d'air et d'humidité, il a dit à la Bénéficiaire qu'il faut qu'à l'hiver, avoir une température minimum -15C pour faire un test infiltrométrie, une caméra infrarouge, et des testeurs d'humidité, c'est ce qui ne peut pas être effectué maintenant.

### **L'Entrepreneur**

- [25] L'Entrepreneur a témoigné sur ses interventions.
- [26] La première fois que la Bénéficiaire l'a appelé pour le plancher du salon, il a constaté et fait venir son installateur de plancher.

- [27] Ils ont enlevé une section du plancher et ont constaté non pas un affaissement mais une légère bosse près du coin du mur.
- [28] Ce qu'il a fait pour atténuer la bosse : ils ont enlevé une petite section de sous-plancher à cet endroit et ont refait l'installation.
- [29] On voit que ce n'est pas un problème structural, ce n'est pas la fondation qui bouge, on a regardé plusieurs fois, il n'y a aucune lézarde ou craque dans la brique, non plus à l'intérieur ;
- [29.1] donc il n'y a aucun mouvement dû à la construction, ce n'est pas un mouvement ;
- [29.2] le fait que ça devienne mou en hiver et dur en été, « *j'la comprends pas* ».
- [30] On lui a même parlé d'infiltrations d'eau, et quand on a enlevé le plancher, on avait tassé le sous-plancher, il n'y avait aucune apparence d'infiltrations d'eau dans ce coin-là.
- [31] Quant à l'infiltration d'air mentionnée ce matin, c'est la première fois qu'on lui en parle.
- [32] En contre-interrogatoire, on lui demande s'il est venu l'hiver et s'il a constaté que le plancher était mou ;
- [32.1] il répond qu'il est venu à plusieurs reprises, il sait qu'avant que l'on fasse l'intervention d'enlever le « sous-tapis » oui ça bougeait, mais maintenant il trouve ça tout à fait raisonnable comme résultat.
- [33] Il ne s'en souvient pas quand il a effectué ces travaux correctifs puisqu'il est venu à quelques reprises ;
- [33.1] la Bénéficiaire mentionne que les travaux ont été effectués avant qu'elle emménage, donc en juin 2018, l'Entrepreneur dit que ça se peut.
- [34] La Bénéficiaire intervient pour dire que sa vidéo du 26 janvier 2019 (pièce B-8) a été filmée après les travaux correctifs dont on parle ici, aucuns travaux n'ont été effectués depuis sauf ce qui suit :
- [34.1] suite à la première visite de l'inspecteur-conciliateur en 2019, l'Entrepreneur est venu enlever le calorifère et la moulure pour que le tout paraisse droit mais il n'a pas touché au sous-plancher à ce moment-là.
- [35] L'Entrepreneur confirme cette dernière intervention, puisqu'il ne peut pas enlever plus d'épaisseur sur le plancher, le « sous-tapis » a été enlevé à cette section-là ; on n'a pas d'autres options à faire pour atténuer la bosse.
- [36] Il ajoute qu'il ne sait pas si ça descend si on marche dessus, c'est quand même un plancher flottant.
- [37] La Bénéficiaire intervient et dit que le problème est revenu l'hiver, elle avait encore quelque chose qui se produit dans ce coin l'hiver seulement.
- [38] L'Entrepreneur émet une hypothèse : probablement quand on a enlevé le calorifère et le quart-de-rond, peut-être qu'il y avait un clou ou deux dans le

- plancher qui empêchai(en)t le plancher de bouger, un plancher flottant ça bouge légèrement, ça a besoin d'expansion.
- [39] L'inspecteur conciliateur dit que quand elle est venue la première fois il y avait une déflexion et en juin 2020 quand elle est revenue il n'y en avait plus et aujourd'hui elle constate qu'il n'y en a pas.
- [40] Ce qu'elle a constaté la première fois qu'elle est venue sur les lieux, quand on marchait sur le plancher du salon il y avait des déflexions anormales sous le pas, ce qu'il n'y a plus aujourd'hui.
- [41] Suite à sa première visite 2019, l'Entrepreneur a fait des correctifs et elle est revenue constater le 16 juin 2020 et il n'y avait plus de problème ;
- [41.1] la Bénéficiaire intervient pour dire que l'Entrepreneur n'a pas touché au plancher il a seulement touché à la moulure et au calorifère pour que ça paraisse droit.
- [42] L'inspecteur-conciliateur dit que s'il y avait un dommage structural, on aurait un dommage graduel, ça ne pourrait pas s'améliorer l'été et se détériorer l'hiver, on aurait une dégradation continue,
- [42.1] le plancher n'aurait pas de pente en hiver et pas de pente l'été,
- [42.2] il n'y a pas de gonflement d'eau l'hiver qui disparaîtrait l'été ce n'est pas possible, cela causerait un dommage visible et il n'y a rien de visible.
- [43] Quant à la théorie soulevée par l'Entrepreneur d'un clou de finition qui soutenait la moulure qui aurait pu avoir un impact sur cet endroit-là, elle répond que ça se peut qu'il y ait eu quelque chose qui soulevait le plancher à un certain endroit et que l'ayant enlevé, le plancher se serait placé sur la couche sur le sous-plancher, c'est possible, elle n'a pas vu et ne peut pas le dire tout ce qu'elle peut dire c'est de constater qu'il n'y a plus de déflexion à cet endroit-là.
- [44] Quant au plancher de la chambre, elle affirme que des niveaux ont été pris (par l'expert),
- [44.1] une pente d'un demi pouce est acceptable sur 20 pieds, ici il y a trois quarts de pouce ;
- [44.1.1] elle considère qu'on est dans les tolérances acceptables ;
- [44.1.2] elle fait référence (quant à la pente d'un demi pouce sur 20 pieds) au Guide de performance de l'APCHQ cité par l'expert Boutros (section 2-20) ;
- [44.1.3] quand on a une déflexion de plus de trois quarts de pouce elle est visible à l'œil nu on peut le voir.
- [45] Questionnée par le soussigné suite à la visite des lieux et à la vue d'un meuble dans la chambre, elle répond qu'elle ne se baserait pas sur un meuble pour déterminer si le plancher est droit ou pas, il y a d'ailleurs eu des relevés laser (de l'expert).

- [46] Le rebord du mur est toujours plus rigide sur un plancher flottant, il est toujours plus rigide sur le bord du mur au niveau de la plinthe, ce qui peut expliquer que le meuble pencherait comme cela est le meuble lui-même qui a des choses en dessous empêchant les égratignures, tout ça pour dire qu'on ne prend pas meuble déterminer le niveau de plancher.
- [47] En contre-interrogatoire, la Bénéficiaire lui demande quant au plancher du salon si elle trouve cela correct, considérant qu'on a de l'infiltration d'air, qu'il y a toujours une pente qui est là, et même si aujourd'hui ce n'est pas mou, c'était mou cet hiver ; l'inspecteur-conciliateur répond que suite aux correctifs que l'entrepreneur a faits, effectivement ce qu'elle constate est que le plancher est acceptable, elle ne constate pas de problème à cet endroit-là, elle ne constate pas de déficience à cet endroit-là.

### Plaidories

- [48] L'Administrateur plaide que :
- [48.1] pour le plancher du salon, il n'y a pas de problème au moment de l'audition et il n'y en avait pas non plus lors de la dernière visite en juin 2020 de l'inspecteur-conciliateur ;
  - [48.2] pour le plancher de la chambre, les résultats des relevés laser de l'expert respectent le Guide de performance et sa tolérance, Guide qui a été déposé en preuve par la Bénéficiaire, donc il ne devrait pas y avoir de correctifs (note du soussigné : aucune mention de la section 2-21 du Guide sur la tolérance d'un quart de pouce sur 32 pouces).
- [49] La Bénéficiaire réplique qu'on ne parle pas d'une pente à la grandeur, mais d'une pente vraiment localisée sur le bord de la fenêtre au premier étage et à la chambre, ce n'est pas sur 20 pieds **mais sur 36 pouces** ; peut-être qu'en ce moment le plancher n'est pas mou, mais la pente est toujours là.
- [50] En réponse, l'Administrateur plaide que l'inspecteur-conciliateur a dit que le plancher était conforme.

### Décision Point 1

- [51] Le Tribunal d'arbitrage se doit de séparer en deux, la réclamation de la Bénéficiaire, soit :
- [51.1] déflexions localisées ;
  - [51.2] phénomène hivernal : plancher mou en hiver/infiltration d'air/d'humidité.

### Déflexions

- [52] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation de la Bénéficiaire quant à la déflexion localisée des planchers du salon et de la chambre à coucher, pour les motifs qui suivent.

## Le droit

[53] La Bénéficiaire a produit une réclamation pour malfaçon à ses planchers, soit d'abord une déflexion localisée.

[54] En vertu du *Règlement*, l'Administrateur est la caution de l'Entrepreneur, de son obligation de garantie pour la malfaçon (article 2120<sup>1</sup> C.c.q.) et de son obligation de résultat pour le contrat d'entreprise (article 2100<sup>2</sup> C.c.q.).

[55] L'article 10 du *Règlement* sur la couverture du Plan de garantie prévoit :

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

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

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

[56] La Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Nasco inc. c. Godbout (Village de)*<sup>3</sup> :

[13] **L'article 2120 du Code civil du Québec** — L'article 2120 C.c.Q., invoqué par l'appelante, confère au propriétaire une **garantie** contre les malfaçons [...]

[57] Quant à elle, la Cour Supérieure affirme dans l'affaire *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*<sup>4</sup>:

[39] La garantie légale contre les malfaçons de l'article 2120 C.c.Q. a pour but d'assurer au propriétaire que l'ouvrage est conforme aux stipulations du contrat et aux règles de l'art qui sont intégrées par renvoi au contrat.

[40] Les auteurs Baudouin et Deslauriers résument ainsi l'étendue de l'obligation de garantie prévue à l'article 2120 C.c.Q. :

**2-310 - Droit nouveau** - L'article 2120 C.c. est nouveau et instaure un régime de responsabilité légale pour les malfaçons, qui sont spécifiquement exclues de l'application de l'article 2118 C.c. Auparavant, le recours pour malfaçons ne s'exerçait que sur la base de la responsabilité contractuelle de l'article 1065 C.c.B.-

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

<sup>3</sup> *Nasco inc. c. Godbout (Village de)* 2015 QCCA 965.

<sup>4</sup> *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.* 2010 QCCS 3451 (Hon. Juge Manon Savard J.C.S., appel rejeté vu le défaut de se constituer un nouveau procureur 2013 QCCA 828).

C. L'article 2120 C.c. qui impose une obligation de garantie, sauf stipulations contractuelles à l'effet contraire, édicte finalement une présomption de responsabilité qui est mise en œuvre dès que les conditions d'application de la garantie sont démontrées, de sorte que le client n'a pas dans le cadre de ce recours à prouver la faute de l'intervenant en construction. [...]

**2-313 - Généralités-** La responsabilité pour malfaçons résulte de l'inexécution de l'obligation de conformité du contrat d'entreprise. [...][4] (nos soulignements et références omises)

[41] Pour faire jouer l'obligation de garantie de Brassard en vertu de l'article 2120 C.c.Q., MG 21 doit démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon[5]. En cas d'application, Brassard n'a aucun moyen d'exonération. En fait, sa seule défense contre la garantie est sa non-application aux circonstances de l'espèce.

[58] Le Tribunal d'arbitrage le rappelle, la situation actuelle porte sur une malfaçon et non, sur un vice caché ou sur un vice majeur, la Cour d'appel a défini ce qu'est une malfaçon.

[59] Dans l'arrêt *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*<sup>5</sup>, la Cour d'appel reprend la définition de « malfaçons » fournie par les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore en s'exprimant ainsi :

15. Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire. ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non. »

[60] Il y a seulement quatre mois, dans l'affaire *William Alliance Inc. c. Jasmin Myre et Nicolas Sirois et La Garantie Construction Résidentielle*<sup>6</sup> portant sur une déflexion localisée, dans laquelle l'inspecteur-conciliateur a lui-même pris des mesures laser tout comme l'expert de l'Entrepreneur, notre consœur M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie, arbitre, écrit :

[70] Les parties s'entendent sur la tolérance applicable, soit l'article 2-21 du Guide de performance qui se lit comme suit :

« Constat : Bosse ou déflexion apparaissant sur le plancher

Performance minimale attendue

Les planchers ne devraient pas avoir de bosses ou déflexions supérieures à ¼ po (6 mm) à l'intérieur de toute mesure de 32 po (813 mm).

[...]

Point 13 : Dénivellation au niveau du plancher du salon

<sup>5</sup> *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.* 2016 QCCA 825.

<sup>6</sup> *William Alliance Inc. c. Jasmin Myre et Nicolas Sirois et La Garantie Construction Résidentielle*, CCAC S19-041801-NP, 15 mai 2020, M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie, arbitre.

[76] L'Administrateur et l'Entrepreneur conviennent que le dénivelé du salon atteint 9 mm sur une longueur de 32 po.

[77] L'Administrateur conclut qu'il s'agit d'une malfaçon puisque ce dénivelé excède la tolérance prévue au Guide de performance. En effet l'article 2-21 stipule que la déflexion ne doit pas excéder 6 mm.

[78] L'Entrepreneur invoque plusieurs motifs pour convaincre le Tribunal que cette dénivellation ne constitue pas une malfaçon.

#### Guide de performance

[79] Il est pour le moins curieux que l'Entrepreneur invoque le Guide de performance comme référence aux points 11 et 12 alors qu'il rejette son application au point 13.

[80] Il reproche à l'Administrateur de se baser uniquement sur le Guide de performance pour conclure à une malfaçon. Toutefois, tout en plaçant que le Tribunal peut se baser sur d'autres normes et guides, il n'en soumet aucun autre en preuve.

[81] Rappelons que l'Entrepreneur a une obligation de résultat. Toutefois, il est vrai que lors de l'exécution de travaux de construction, il arrive que tout ne soit pas parfait. C'est pour cette raison que l'industrie a accepté qu'il y ait certaines tolérances.

[82] La seule tolérance mise en preuve devant le Tribunal est le Guide de performance. En conséquence, c'est cette balise dont se servira le Tribunal pour évaluer si le dénivelé de 9 mm correspond à la tolérance permise par les règles de l'art.

#### Aspect esthétique

[83] Contrairement à la prétention de l'Entrepreneur, le Tribunal ne croit pas que, dans les circonstances, un dénivelé de 9 mm, soit 3 mm de plus que la tolérance, est acceptable.

[84] Avec respect, le Tribunal ne partage pas l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur à l'effet que le plancher présente un aspect esthétique satisfaisant. Le dénivelé est très apparent et l'impact visuel est important.

#### Impact sur la valeur de l'Unité

[85] L'Entrepreneur affirme que la valeur de l'Unité ne sera pas affectée par la dénivellation au plancher du salon, le tout sans offrir de preuve satisfaisante à cet effet.

#### Malfaçon

[86] Le dénivelé ne respectant pas les règles de l'art, le Tribunal le qualifie de malfaçon.

## La preuve

- [61] « Il est utile de rappeler que bien au-delà des définitions, des interprétations ou des théories sur la notion de malfaçon, le Tribunal doit s'en remettre à la preuve faite à l'audience<sup>7</sup> ».
- [62] La Bénéficiaire est en demande, il est bien établi que le fardeau de la preuve lui revient en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil<sup>8</sup>, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante*.
- [63] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>9</sup> :

### B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresse de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]<sup>10</sup>

- [64] D'une part,
- [64.1] ni l'Entrepreneur ni l'Administrateur n'ont fourni de relevés laser ;
  - [64.2] l'Administrateur plaide qu'un demi pouce sur vingt pieds est une tolérance en vertu de la section 2-20 du Guide, faisant seulement référence à la section 2-20 (tolérance sur 20 pieds) et non, sur la tolérance sur trente-deux pouces (page 2-21) ;
  - [64.3] le présent dossier est particulier car chamboulé par le confinement ordonné suite à la déclaration d'urgence sanitaire ;
  - [64.4] l'arbitrage avait été fixée au 3 avril 2020, et l'Inspecteur-conciliateur devait effectuer le même jour, une inspection et rendre une nouvelle décision sur les travaux correctifs ;

<sup>7</sup> *L.A. Hébert Itée c. St-Mathieu-de-Laprairie (Municipalité de)* 2012 QCCQ 14934 (Marc-Nicolas Foucault, J.C.Q.).

<sup>8</sup> « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

<sup>9</sup> 2006 QCCA 887.

<sup>10</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

[64.5] puisqu'en bout de ligne, l'Inspecteur-conciliateur devait retourner sur les lieux avant l'audience qui a été reportée au 26 août, le Tribunal a suggéré que l'Inspecteur-conciliateur prenne des relevés laser pour voir si ce différend pouvait peut-être se trancher par lui-même, mais par courriel du 20 mars 2020, le soussigné a eu la réponse suivante : « Mme Delage n'a pas pris de relevé au laser, car par son expérience et ce qu'elle a constaté sur place lui a suffi pour rendre sa décision ».

[65] D'autre part,

[65.1] seul l'expert ingénieur en structure de bâtiment a effectué des relevés laser ;

[65.2] l'expert ingénieur affirme (voir ci-haut, paragraphes [14], [16] à [21]) :

[65.2.1] qu'il y a, de façon localisée, vers l'avant, du côté droit et non à la grandeur du plancher, une pente d'un demi pouce pour le salon à trois quarts pour la chambre ;

[65.2.2] que c'est une dénivellation importante ;

[65.2.3] et que cela contrevient à la règle de l'art ;

[65.3] la tolérance du Guide, section 2-21, est d'un quart de pouce sur 32 pouces ;

[65.4] l'expert dit que la mesure de ½ po à ¾ po est sur un « affaissement localisé », « affaissement localisé là où le plancher devient mou en hiver », et qu'il contrevient à la règle de l'art ;

[65.5] la Bénéficiaire a mentionné que la distance était de 36 pouces ;

vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion que les ½ po à ¾ po est sur un « affaissement localisé » à la section avant des planchers du salon et de la chambre à coucher, contreviennent à la tolérance permise, qu'ils contreviennent à la règle de l'art et constitue une malfaçon couverte par le plan de garantie géré par l'Administrateur.

[66] Le Tribunal d'arbitrage souligne :

[66.1] que sa décision quant à la malfaçon pour la déflexion localisée est indépendante de la présence ou non, d'une problématique *alléguée* d'infiltration d'air ou d'humidité ;

[66.2] toutefois, dans le but de minimiser les coûts, que sa décision quant aux délais pour effectuer les travaux correctifs est en fonction de la présence ou non, d'une problématique *alléguée* d'infiltration d'air ou d'humidité.

### **Infiltration d'air/d'humidité**

[67] À l'audience, la Bénéficiaire affirme qu'au printemps de cette année (2020) c'était la première fois qu'elle ressentait de l'air froid près du même endroit où il y a eu les déflexions.

[68] Le 14 juillet 2020, la Bénéficiaire a envoyé son rapport d'expert par courriel au soussigné, à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, dans lequel l'expert fait référence

à l'« information obtenue sur place », vraisemblablement les représentations verbales de la Bénéficiaire.

- [69] À l'audience, l'Entrepreneur dit que c'est la première fois qu'il entend cela, ce n'est pas impossible qu'il y ait des infiltrations d'air puisqu'il n'a pas fait faire des tests, il ne peut pas le dire hors de tout doute, mais il ne voit pas en quoi une infiltration d'air ferait un mouvement à un plancher, il n'y a jamais été question de froid mais de plancher mou, le plancher ne devient pas mou ou dur en hiver ou en été.
- [70] À l'audience, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur affirme, quant au froid, c'est la première fois qu'elle en entend parler.
- [71] Puisqu'aucune décision n'a été rendue par l'Administrateur quant à l'infiltration d'air ou d'humidité, il y a lieu de retourner le dossier à l'Administrateur sur cette question.
- [72] Le présent dossier est particulier car chamboulé par le confinement ordonné suite à la déclaration d'urgence sanitaire.
- [73] L'arbitrage avait été fixée au 3 avril 2020, et l'Inspecteur-conciliateur devait effectuer le même jour, à une inspection et rendre une nouvelle décision sur les travaux correctifs.
- [74] Le 13 mars 2020, le Gouvernement du Québec émet le décret 177-2020<sup>11</sup> et ordonne « QUE l'état d'urgence sanitaire soit déclaré pour une période de 10 jours à compter du présent décret », durée qui sera renouvelée par la suite.
- [75] Le 19 avril 2020, l'arrêté 2020-025 de la ministre de la Santé et des Services sociaux<sup>12</sup> modifie l'annexe du décret 223-2020 pour permettre la reprise de la construction « pour tout immeuble où la prise de possession d'une unité résidentielle doit avoir lieu au plus tard le 31 juillet 2020 ».
- [76] Le 11 mai 2020 prend effet le décret 505-2020<sup>13</sup>, par lequel le Gouvernement du Québec a décrété que les activités du secteur de la construction sont autorisées

<sup>11</sup> Décret 177-2020 concernant une déclaration d'urgence sanitaire conformément à l'article 118 de la Loi sur la santé publique, (2020) 152 G.O. II, 1101A; Décret 222-2020 concernant le renouvellement de l'état d'urgence sanitaire conformément à l'article 119 de la Loi sur la santé publique et certaines mesures pour protéger la santé de la population, 20 mars 2020.

<sup>12</sup> [https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/lois-reglements/AM\\_2020-025.pdf?1587337341](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/lois-reglements/AM_2020-025.pdf?1587337341) ; QUE l'annexe du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020, [...] soit de nouveau modifiée par l'ajout, à la fin de la rubrique « 9. Secteur de la construction », du paragraphe suivant : « e. Construction et rénovation d'habitations résidentielles, pour tout immeuble où la prise de possession d'une unité résidentielle doit avoir lieu au plus tard le 31 juillet 2020, incluant la fourniture de biens et de services pouvant être requis aux fins de ces travaux, dont la fourniture de services par les courtiers immobiliers, les arpenteurs-géomètres, les inspecteurs et les évaluateurs en bâtiment et les évaluateurs agréés »

<sup>13</sup> *Gazette Officielle du Québec*, Partie 2, 7 mai 2020, no 19A, p. 1893A : « QUE la suspension applicable aux activités effectuées en milieu de travail en vertu du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020 soit levée à l'égard : [...]

3° des activités du secteur de la construction qui ne sont pas visées à la rubrique « 9. Secteur de la construction » de l'annexe du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020, modifiée par les arrêtés numéros 2020-021 du 14 avril 2020 et 2020-025 du 19 avril 2020;

dans l'ensemble des régions du Québec, ainsi que les fournisseurs de biens et de services requis pour ce secteur.

- [77] D'après les données de Navcan à Mirabel pour cette date du 3 avril 2020<sup>14</sup>, il a fait cette journée-là, 5,8C à 9 :00 et 7,0C à 14 :00, avec de la pluie toute la journée.
- [78] L'audition a été remise pour cause d'urgence sanitaire, puis l'Inspecteur-conciliateur a procédé à son inspection le 16 juin 2020 et l'audience a eu lieu le 26 août 2020 sur les deux décisions.
- [79] D'après les données de Navcan à Mirabel pour le 26 août<sup>15</sup>, il fit 13,0C à 9 :00 et 17,3C à 14 :00, sous un ciel dégagé.
- [80] Vu l'absence de décisions de l'Administrateur sur l'infiltration ressentie pour la première fois au printemps 2020, et vu les turbulences causées dans ce dossier, le Tribunal d'arbitrage considère qu'il doit retourner le dossier à l'Administrateur.
- [81] De façon accessoire, considérant qu'il s'agit d'une réclamation pour ce qui se passerait par temps froids, et nous n'y serons pas avant quelques mois, le Tribunal souligne :
- [81.1] que même si le *Règlement* (article 18) prévoit des courts délais pour que l'Administrateur rende sa décision,
- [81.2] les parties ont avantages à considérer cette réclamation dès le début de l'hiver en prévision de contre-expertise(s) possible(s) qui ne devraient pas avoir à attendre l'hiver suivant.
- [82] En conclusion,
- [82.1] ignorant à ce stade si des travaux correctifs pour les déflexions localisées aux planchers seront liés ou non aux travaux correctifs sur les phénomènes *allégués* d'air ou d'humidité en période de froid ;
- [82.2] à supposer que la réclamation sur les travaux correctifs sur les phénomènes hivernaux *allégués* soit accueillie, ce que le tribunal ne peut

4° des fournisseurs de biens et de services requis pour les secteurs minier, manufacturier et de la construction, qui ne sont pas visés à l'annexe du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020, modifiée par les arrêtés numéros 2020-010 du 27 mars 2020, 2020-011 du 28 mars 2020, 2020-013 du 1er avril 2020, 2020-014 du 2 avril 2020, 2020-015 du 4 avril 2020, 2020-016 du 7 avril 2020, 2020-017 du 8 avril 2020, 2020-018 du 9 avril 2020, 2020-021 du 14 avril 2020, 2020-023 du 17 avril 2020, 2020-025 du 19 avril 2020 et 2020-027 du 22 avril 2020 et par le décret numéro 500-2020 du 1<sup>er</sup> mai 2020;

5° des courtiers immobiliers, des arpenteurs-géomètres, des inspecteurs et des évaluateurs en bâtiment et des évaluateurs agréés; »

<sup>14</sup> [https://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/hourly\\_data\\_f.html?hlyRange=2012-09-13%7C2020-09-10&dlyRange=2018-10-30%7C2020-09-10&mlyRange=%7C&StationID=49608&Prov=QC&urlExtension=\\_f.html&searchType=stnName&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2020&selRowPerPage=25&Line=0&searchMethod=contains&Month=4&Day=3&txtStationName=mirabel&timeframe=1&Year=2020](https://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?hlyRange=2012-09-13%7C2020-09-10&dlyRange=2018-10-30%7C2020-09-10&mlyRange=%7C&StationID=49608&Prov=QC&urlExtension=_f.html&searchType=stnName&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2020&selRowPerPage=25&Line=0&searchMethod=contains&Month=4&Day=3&txtStationName=mirabel&timeframe=1&Year=2020)

<sup>15</sup> [https://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/hourly\\_data\\_f.html?hlyRange=2012-09-13%7C2020-09-10&dlyRange=2018-10-30%7C2020-09-10&mlyRange=%7C&StationID=49608&Prov=QC&urlExtension=\\_f.html&searchType=stnName&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2020&selRowPerPage=25&Line=0&searchMethod=contains&txtStationName=mirabel&timeframe=1&Year=2020&Month=8&Day=26#](https://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?hlyRange=2012-09-13%7C2020-09-10&dlyRange=2018-10-30%7C2020-09-10&mlyRange=%7C&StationID=49608&Prov=QC&urlExtension=_f.html&searchType=stnName&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2020&selRowPerPage=25&Line=0&searchMethod=contains&txtStationName=mirabel&timeframe=1&Year=2020&Month=8&Day=26#)

pas établir, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre car il n'a aucune opinion à ce sujet ;

[82.3] dans le but de minimiser les coûts des travaux correctifs, *si applicable* ;

le tribunal d'arbitrage doit suspendre son ordonnance sur les travaux correctifs aux déflexions localisées sur les planchers jusqu'à ce qu'une décision, finale en vertu du *Règlement*, soit rendue pour les phénomènes hivernaux *allégués*.

## Point 2 Patio (escalier) et clôture défectueux

[83] Dans la décision du 26 juin 2020, l'Administrateur écrit :

### 2. PATIO ET CLÔTURE DÉFICIENTS

Au cours de l'hiver 2018-2019, soit en première année de garantie, la bénéficiaire a constaté que le patio arrière de même que la clôture se soulevaient sous l'effet du gel.

Bien que l'entrepreneur ait installé des pieux vissés, il subsiste des dommages au garde-corps et à la main courante. De plus, le revêtement extérieur a été endommagé par le soulèvement de l'escalier.

L'administrateur est d'avis que ces situations doivent être corrigées.

Quant aux dommages à la clôture, cette dernière n'est pas couverte par le plan de garantie.

#### Mise à jour

L'entrepreneur a corrigé les dommages au garde-corps et à la main courante et l'administrateur est d'avis que les travaux sont performants.

La bénéficiaire mentionne également que la volée de l'escalier se soulève l'hiver si, à l'automne, elle ne retire pas les dalles de béton installées sur le sol, sous la dernière marche.

A ce sujet, l'administrateur est d'avis que ces dalles de béton ne sont pas requises sous la partie basse des limons de l'escalier et qu'elles pourraient être déposées en avant de celui-ci et qu'il ne s'agit donc pas d'un défaut de construction.

[84] Cette réclamation couvre deux aspects, l'escalier du patio et la clôture.

## Escalier du patio

[85] Le Tribunal d'arbitrage accueille la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire sur l'escalier du patio.

[86] Un test effectué lors de l'audience d'arbitrage en présence de tous, a démontré le bien-fondé de la prétention de la Bénéficiaire.

[87] Dans sa décision, l'Administrateur conclut

[87.1] « La bénéficiaire mentionne également que la volée de l'escalier se soulève l'hiver si, à l'automne, elle ne retire pas les dalles de béton installées sur le sol, sous la dernière marche. A ce sujet, l'administrateur est d'avis que ces dalles de béton ne sont pas requises sous la partie basse des limons de l'escalier et

qu'elles pourraient être déposées en avant de celui-ci et qu'il ne s'agit donc pas d'un défaut de construction. »

[87.2] que l'on peut enlever les « deux dalles une par-dessus de l'autre » et celles-ci une 2 fois une à côté de l'autre, car elle ne servirait à rien.

[88] Selon la Bénéficiaire à l'audience, si on enlève ces dalles, puisqu'il y a seulement un pieux qui soutient l'escalier, l'escalier va tanguer, car « marcher dedans au printemps c'est épouvantable ».

[89] L'inspecteur-conciliateur répond à l'audience, « vous me l'apprenez ».

[90] La Bénéficiaire a produit comme témoin expert, l'ingénieur Mounir Boutros.

[91] À l'audience il mentionne qu'il faut fixer les deux côtés de l'escalier pour résister aux forces du gel particulièrement, une fondation un peu plus large que l'escalier, une semelle de fondation plus basse que la ligne du gel, l'escalier ne va pas bouger.

[92] Dans son rapport, il avait :

noté que l'escalier n'avait pas de fondations en bétons. Il y a présence d'un pieu, vers l'arrière de la première marche, mais l'escalier n'est pas fixé à ce pieu. Un morceau en 4x4 a été ajouté horizontalement – derrière la deuxième marche – pour faire reposer l'escalier sur le pieu. Cependant, ce morceau repose sur l'extrémité de la plaque d'acier du pieu, et ce, sans aucune fixation [...] Cette installation est artisanale et inadéquate. [...] (nos caractères gras)

[93] Pour trancher le débat, la Bénéficiaire a suggéré d'effectuer un test, ce que tout le monde a accepté

[94] Un test a été effectué lors de l'audience d'arbitrage, en présence de tous.

[95] Suite à l'enlèvement des dalles et à la constatation que l'escalier tanguait véritablement, le tribunal d'arbitrage a lu un texte à l'audience, ici tel que corrigé selon les commentaires des parties lors de cette lecture :

lors de l'audition, on a enlevé deux dalles pour constater que des correctifs sont nécessaires, les travaux correctifs n'avaient pas définitivement corrigé la situation dénoncée par la Bénéficiaire à l'effet que le patio bougeait au complet et qu'il était de travers car la base de l'escalier tanguait.

[96] Après avoir longuement considéré la preuve au dossier et à l'audience quant aux résultats obtenus suite à des correctifs déjà ordonnés et des travaux censés corriger la problématique mais, à l'évidence, inadéquats, le Tribunal d'arbitrage ordonne que l'Entrepreneur doive corriger la problématique de façon définitive, selon la méthode préconisée par l'expert (voir paragraphe [91] ci-haut)<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> « [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. Il détermine les travaux que l'Entrepreneur devra effectuer en vertu de la loi, et en définit les modalités d'exécution. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. » *La Garantie habitation du Québec inc. et Sotramont Québec c. Lebire* [2002] J.Qc. no 3230 (C.S.) (Hon. Jacques Dufresne, J.C.S.) ; cité par la Cour supérieure dans *Lavoie c. Dupuis* 2016 QCCS 2881 (Hon. Michel A. Caron, J.C.S.).

## La Clôture / grand espace du sol

- [97] Le Tribunal doit rejeter la réclamation pour les motifs qui suivent.
- [98] Quand la Bénéficiaire a dénoncé à l'Entrepreneur avoir des problèmes d'accumulation d'eau sur le bord de la maison, sa clôture était installée et tout était beau.
- [99] Toutefois, l'Entrepreneur a dû enlever la clôture pour refaire le terrassement, la réinstallée et maintenant, la Bénéficiaire conteste son état actuel.
- [100] La Bénéficiaire ne comprend pas que la clôture ne soit pas garantie car elle n'a pas été remise comme il faut.
- [101] La Bénéficiaire ajoute que l'Entrepreneur a refait le terrain parce qu'elle l'avait demandé et c'est pour cela que l'intervention de l'inspecteur-conciliateur avait été reportée.
- [102] Elle produit sous pièce B-16, l'annexe à son contrat préliminaire qui mentionne le gazon et la clôture.
- [103] En plaidoirie, l'Administrateur affirme que qu'il y a deux aspects :
- [103.1] premièrement la clôture n'est pas couverte par le plan de garantie selon l'article 12(9) du *Règlement* et bien qu'elle comprenne que la Bénéficiaire affirme que ces dommages ont eu lieu après que l'Entrepreneur a fait des modifications au terrain, chose importante à retenir, ces travaux ont été effectués après la réception du bâtiment ;
- [103.2] deuxièmement, ces travaux n'étaient pas consécutifs à une décision de l'Administrateur qui aurait accordé une réclamation donc dans les circonstances une autre exclusion était applicable, on est en matière de responsabilité extra contractuelle de l'Entrepreneur, exclue du plan de garantie, selon l'article 12(6) du *Règlement*.
- [103.2.1] elle cite la décision rendue par notre collègue Claude Dupuis arbitre en 2004 dans *Broad Head c. Goyette Duchesne et Lemieux*<sup>17</sup> mais, avec égards, dans cette dernière décision, il s'agissait d'un geste accidentel<sup>18</sup> d'un sous-traitant à une porte de garage après la réception des travaux, il n'y a rien d'accidentel de prouvé dans le présent dossier.
- [104] Le présent recours devant le Tribunal d'arbitrage est contre l'Administrateur du plan de garantie et non contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun, l'Administrateur couvre le bâtiment tel que défini par le *Règlement*, avec ses exclusions, dont l'article 12 (9<sup>o</sup>) :

<sup>17</sup> *Broadhead c. Goyette Duchesne et Lemieux* GAMM, 23 juin 2004, Claude Dupuis, arbitre.

<sup>18</sup> « [21] En résumé, nous ne sommes pas en présence d'un vice de fabrication, mais d'un geste accidentel causé par un sous-traitant mandaté par l'entrepreneur. Le résultat de ce geste accidentel n'est point de la responsabilité de l'administrateur, mais concerne plutôt le sous-traitant impliqué ainsi que l'entrepreneur; en d'autres termes, la responsabilité de l'administrateur n'est pas enclenchée, contrairement à celle de l'entrepreneur et du sous-traitant. »

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

[105] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*<sup>19</sup> jugea que :

[37] En effet, le *Règlement* prévoit que Qualité Habitation doit couvrir certaines des obligations contractuelles d'un entrepreneur. Le *Règlement* stipule cependant que les limites du Plan de garantie demeurent applicables néanmoins :

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

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé.  
[Soulignements du Tribunal]

[106] La Cour d'appel du Québec jugea dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*<sup>20</sup> :

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) fortement réglementés **dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.**

[107] Malgré l'ajout à la main de « Gazon avant et arrière, clôture Frost noir [...] » à l'Annexe du contrat préliminaire (pièce B-16), cet ajout n'a pas pour effet de modifier le *Règlement* ou les engagements de l'Administrateur.

[108] La *Loi sur le Bâtiment* et le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ne remplacent pas le régime légal de responsabilité prévu au Code civil du Québec et ne couvrent pas l'ensemble des droits que possèdent les bénéficiaires en vertu du Code civil du Québec<sup>21</sup>.

[109] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits de la Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de garantie sur ce point, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

<sup>19</sup> *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

<sup>20</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

<sup>21</sup> « [10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le Règlement n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui. » *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094; voir aussi *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot* 2009 QCCS 909, paragraphe [63] (Johanne Mainville, j.c.s.).

## Point 5 Salle de bain

[110] Le Tribunal d'arbitrage accueille la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire sur ce point, pour les motifs qui suivent.

[111] L'Administrateur avait mentionné dans sa décision être en présence d'une malfaçon apparente, mais avait rejeté la réclamation en raison d'une dénonciation tardive.

[112] Dans la décision du 20 septembre 2019, l'Administrateur écrit :

### 5. CABINET DE LA SALLE DE BAIN CROCHE

À la suite de la réception du bâtiment, soit en première année de garantie, la bénéficiaire a constaté que le comptoir de la salle de bain n'était pas parallèle au mur.

De l'avis de l'administrateur, cette situation était visible à la réception.

Analyse et décision (point 5)

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 5 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

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

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception ; »

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 5.

[113] À l'audience, la Bénéficiaire affirme :

[113.1] avoir effectué l'inspection pré-réception avec [le président de] l'Entrepreneur et son épouse (cette dernière, Caroline Pelletier, est celle qui a signé le contrat préliminaire d'entreprise le 24 mars 2018 comme représentante de l'Entrepreneur) :

[113.2] avoir dénoncé verbalement le problème lors de cette inspection ;

[113.3] et que la conjointe qui était celle qui écrivait sur le formulaire avait répondu que cela allait être corrigé.

[114] La Bénéficiaire affirme lui avoir montré et que la conjointe a répondu oui oui ça va être corrigé.

[115] Puis le 27 juin 2018 (pièce B-15), elle envoie un texto « Je vous envoie aussi une photo du cabinet de salle de bain pour voir ce que vous pouvez faire pour corriger à le mettre droit ».

[116] À l'audience, le tribunal d'arbitrage a alors demandé à l'Entrepreneur s'il était présent lors de l'inspection pré-réception, il a répondu oui qu'il était toujours présent et confirme la conversation rapportée par la Bénéficiaire.

[117] Le tribunal a expliqué la raison de sa question, en parlant du contenu du deuxième alinéa de l'article 19.1 du *Règlement* (voir plus bas).

[118] L'Entrepreneur témoigne, quant à l'espace entre le cabinet et le mur, il confirme que la Bénéficiaire le lui a dit verbalement, ils en ont parlé, il confirme que son épouse lui a dit oui on va arranger ça.

[119] Pour la lingerie à gauche du lavabo sur le coin avant du petit mur, il affirme :

[119.1] il y a un coin de fer qui est plus épais que le mur de gypse au départ ;

[119.2] quand ils tirent les joints ils doivent légèrement mettre plus de ciment à joints sur les coins pour cacher les coins de fer;

[119.3] on voit ça fréquemment à chaque job ;

[119.4] ils prennent toujours une règle à 90° lors de la pose du gypse pour voir si ces coins sont bien à 90° et ce coin l'était.

[120] L'inspecteur-conciliateur a affirmé à l'audience que c'était la première fois qu'elle entendait parler de ces conversations entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur lors de l'inspection pré-réception.

[121] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>22</sup> que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le/la Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[122] Notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*<sup>23</sup> :

<sup>22</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeanniot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphe [68] à [76].

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. [...]

[123] L'article 19.1, deuxième alinéa, du *Règlement*, dans sa version applicable ici (après le 1<sup>er</sup> juillet 2015), se lit ainsi :

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé [...]

**Le non-respect d'un délai** ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les **circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur** ou de l'administrateur.

[124] L'inspecteur-conciliateur dit :

[124.1] qu'elle n'était pas au courant des tractations qu'il y avait eu de part et d'autre avant la tenue de la présente audience ;

[124.2] que si elle avait connu les circonstances elle aurait probablement changé sa décision.

[125] L'inspecteur-conciliateur affirme être en présence d'une malfaçon apparente.

[126] À la question du Tribunal si c'était les éléments constatés lors de la visite des lieux précédent l'audience, soit (1) le coin et (2) le mur, l'inspecteur-conciliateur répond que c'est les deux, les deux constituent la malfaçon, on ne devrait pas avoir un angle aussi prononcé.

[127] L'Entrepreneur dit qu'il n'y a pas de malfaçons, que c'est déjà arrivé que ça arrive comme ça, c'est quelque chose qui peut arriver d'avoir un certain écart et c'est pour cela que le silicone existe, pour lui c'est très acceptable.

[128] Le Tribunal d'arbitrage ayant vu les deux éléments, est d'accord avec l'opinion de l'inspecteur-conciliateur, il s'agit d'une malfaçon pour ces deux éléments, vu la preuve, vu l'article 19.1 du *Règlement*, cette malfaçon est couverte par l'Administrateur et ces deux éléments devront être corrigés.

### **Point 6 Terrain comportant une pente inversée**

[129] Le Tribunal accueille en partie la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire, soit quant à la pente aux abords du bâtiment.

[130] Dans la décision du 26 juin 2020, l'Administrateur écrit :

En ce qui a trait au point 6, l'administrateur s'est déjà prononcé dans sa décision du 20 septembre 2019 et les photos d'avril 2020 fournies par la bénéficiaire n'ont pas pour effet de modifier ladite décision.

[131] Avant d'aller plus loin, le Tribunal d'arbitrage rappelle que le présent recours **n'est pas** un recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun devant les

<sup>23</sup> *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].

Tribunaux de droit commun, mais un recours contre l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

[132] Le *Règlement* définit ce qui est couvert par le plan de garantie et qui contient l'exclusion suivante :

**12.** Sont exclus de la garantie:

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

[133] Dans l'affaire *Syndicat de la Copropriété Place Gordon – Phase II et Samcon Gordon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>24</sup>, décidée sur la base de la version du *Règlement* d'avant 2015 dont l'exclusion de 12 (9°) ne faisait pas alors mention de « à l'exception de la pente négative du terrain » le soussigné écrit :

[60] La protection des murs de fondation du bâtiment est couverte par le Plan de garantie.

[61] Le Code National du Bâtiment aux articles 9.13 et suivant et 9.14 et suivant règlementent la protection des murs de fondation contre l'humidité, en plus du drainage et de l'évacuation des eaux aux abords du bâtiment.

[62] Ces articles du Code National du Bâtiment règlementent la construction du bâtiment et non le simple « aménagement du terrain » qui lui, fait l'objet d'une exclusion, comme le rappelle d'ailleurs le formulaire « approuvé par la Régie ».

[63] Dans l'affaire *Kim Novak et Sebastien Wrzesien et Les Immeubles Nordet (9152-6103 Québec Inc.) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*<sup>25</sup>, notre collègue M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre, écrit :

[28] Toutefois, ce n'est pas sans raison que le premier élément à vérifier qui apparaît dans le formulaire d'inspection préreception du bâtiment, sous la rubrique « Terrain » soit le « niveau de sol aux abords du bâtiment », suivi immédiatement de la vérification des « murs de fondation » sous la rubrique « Fondations ». Qui plus est, en ce qui a trait au niveau de sol, on a bien pris soin de spécifier, via une astérisque en bas de page, que « l'aménagement du terrain est exclu de la garantie », indiquant ainsi clairement qu'à contrario, un nivellement brut ayant pour objectif de protéger les fondations et de supporter la finition aux abords du bâtiment n'est pas exclu du contrat de garantie.

[...] **ACCUEILLE EN PARTIE** la demande d'arbitrage quant au point 9 et **DÉCLARE** que le nivellement brut visant à protéger les fondations et à supporter la finition aux abords du bâtiment n'est pas exclu du contrat de garantie.

[134] Comme c'est le bâtiment qui est couvert, ce ne sont pas toutes les pentes qui sont couvertes, mais la pente du terrain qui affecte le bâtiment, qui est aux abords du bâtiment.

<sup>24</sup> SORECONI 163006001 30 janvier 2017 Roland-Yves Gagné arbitre.

<sup>25</sup> SORECONI 090325002, 10 août 2009, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

[135] La pente aux abords du bâtiment doit faire en sorte de permettre à l'eau de pluie et à la neige de s'évacuer du bâtiment.

[136] L'ingénieur Boutros affirme à l'audience avoir mesuré la pente là où il y a du gravier derrière le bâtiment et il n'y a **aucune pente**.

[137] Le Tribunal d'arbitrage doit déterminer ici s'il est en présence d'une malfaçon couverte par le plan de garantie et non, d'un vice caché ou d'un vice majeur.

[138] Avec égards, vu la présence d'une malfaçon couverte par le plan de garantie, le Tribunal d'arbitrage diffère d'opinion avec l'inspecteur-conciliateur à l'effet que ce n'est pas nécessaire d'apporter des correctifs.

[139] Premièrement,

[139.1] d'une part,

[139.1.1] la Régie du Bâtiment, dans sa liste d'éléments à vérifier, a inscrit spécifiquement « **pent**es **descendant**es **qui éloignent l'eau** du bâtiment »

[139.1.2] le Guide de performance de l'APCHQ, cité par l'Administrateur pour la réclamation des planchers, stipule :

I-2 PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE

La surface du terrain doit être nivelée de sorte que l'eau ne s'accumule pas le long ou à proximité de l'édifice, et ce, après le tassement du sol. Lorsque la pente n'est pas spécifiée, on considère **qu'une pente minimale de 2 %** est acceptable sur une bande de terrain de 5 pi (1,5 m) à 6 pi (1,8 m) entourant le bâtiment.

[139.2] d'autre part,

[139.2.1] l'ingénieur Boutros affirme à l'audience avoir mesuré la pente là où il y a du gravier et il n'y a **aucune pente** ;

[139.2.2] alors même que l'Entrepreneur affirme que le terrain est glaiseux et **boit beaucoup moins** que la normale ;

[139.2.3] alors même que l'ingénieur Boutros affirme qu'il y a une contamination du gravier ;

[139.2.4] alors même que la Bénéficiaire a témoigné et produit plusieurs photos.

**La preuve : absence de pente, accumulation d'eau sur le solage de l'immeuble et terrain glaiseux qui « boit beaucoup moins »**

[140] La Bénéficiaire par ses photos et son témoignage crédible a établi l'existence d'un problème d'accumulation d'eau près du solage.

[141] La Bénéficiaire a produit des photos à ce sujet, toutes analysées par le Tribunal : B-12 : Photos terrain mars avril 2020 ; B-9 : Fichier « Pièces manquantes » ; B-6 : GCR terrain ; B-2 : Courriels manquants (avec photos).

[142] Dans son rapport d'expert, l'ingénieur Boutros écrit (caractères gras de l'expert et non du soussigné) :

Le jour de notre visite, nous avons noté que, devant la façade arrière, il y a du gravier à ± 9 pi de largeur à partir du mur de fondations. Selon les propos recueillis sur place, il y a une **accumulation d'eau importante** à cet endroit, malgré la présence de gravier.

Nous avons effectué un relevé de niveau à l'endroit où il y a du gravier. Ainsi, nous avons constaté que le sol est à niveau. Ceci indique qu'il n'y a **pas** une pente pour éloigner l'eau du bâtiment.

De plus, nous avons pu voir que le gravier été contaminé avec des particules fines de sable ou de terre. Il semble donc que le **sol** - sous le gravier - **n'est pas drainant**. [...]

[143] À l'audience, l'expert Boutros affirme avoir noté à l'arrière, que devant la façade arrière il n'y avait pas de pente, il a fait un relevé des niveaux, à la partie où il y a le gravier il n'y a pas de pente et après le terrain monte vers les voisins, les voisins sont beaucoup plus haut que le jardin (cour arrière).

[144] Le terrain devant la façade n'a pas de pente et le terrain à l'arrière à une pente vers la maison après le gravier.

[145] La première chose à faire est d'éloigner cette eau stagnante de la fondation.

[146] Le gazon à partir du gravier à l'arrière on voit que le gazon est un peu plus haut que le gravier donc la quantité d'eau inonde, elle vient des voisins, et reste accumulée devant la façade arrière.

[147] Il y a environ un pied de différence entre les voisins et le terrain de la Bénéficiaire, il y a une quantité énorme d'eau qui peut circuler.

[148] L'inspecteur-conciliateur affirme à l'audience que :

[148.1] ce n'est pas nécessaire d'effectuer des travaux correctifs, il y a toujours de l'eau à l'extérieur, l'espace où il y a du gravier agit comme une margelle et l'eau finit par s'évacuer par le drain français ;

[148.2] sur une petite partie comme la profondeur de la galerie, ça a peu d'impact qu'il n'y ait pas de pente, car le drain est capable de prendre les eaux, sur le reste du terrain les eaux sont éloignées du bâtiment.

[149] Quant à l'accumulation d'eau et de glace sur le terrain et de glace, elle affirme que l'Entrepreneur a effectué des travaux correctifs par rapport à la pente qui se dirigeait vers le bâtiment avant sa première visite.

[150] Elle ajoute que c'est dehors donc c'est inévitable d'avoir de l'eau, à moins de couvrir toute cette partie.

[151] Ce qui serait anormal c'est que ça resterait là de façon continue et que ça ne parte jamais.

[152] Elle allègue que sur les photos on voit que le drain est capable « de le prendre » et d'évacuer l'eau, toutefois elle ne réfère à aucune photo en particulier.

[153] La maison été construite en 2018 – d’après les recherches (vérification du 15 juin 2020) de l’Administrateur, la municipalité de Mirabel utilise le code du bâtiment de 1985<sup>26</sup> :

[153.1] pour l’expert Boutros, cela ne change pas le fait que les publications de la SCHL et celle de l’APCHQ établissent la règle de l’art.

[154] Quant à l’Entrepreneur, il dit :

[154.1] qu’il y a du gravier sur une distance de huit pieds et que le pied des escaliers est six/huit pieds plus loin que la fin du gravier ;

[154.2] le terrain de la Bénéficiaire est plus glaiseux et il « boit beaucoup moins rapidement que la normale » par rapport aux terrains des voisins ;

[154.3] les photos prises par la Bénéficiaire le 13 avril l’ont été alors qu’il venait de tomber près de 45 mm de pluie dans une même journée alors que le sol est encore gelé ;

[154.3.1] c’est ce qu’il voit dans les Laurentides pendant les hivers le sol est gelé et il pleut beaucoup on voit des grosses accumulations d’eau, malheureusement lui ne peut pas changer la nature du sol, il ne peut pas creuser les sols à trois pieds pour remplacer la terre qui absorbe mieux l’eau.

[155] En contre-interrogatoire, la Bénéficiaire lui demande pourquoi l’eau se ramasse seulement près du bâtiment et non ailleurs sur le terrain ;

[155.1] il répond que le soleil étend façade, c’est sûr que la glace fait un barrage près du balcon en bas, il y a une accumulation de neige quand il pleut, cela fait de la glace, comme sous le balcon il y a moins de neige ce n’est que la différence de hauteur.

[156] La Bénéficiaire lui dit avoir aussi des photos du 2 août et elle a toujours de l’eau près du solage ; elle demande à l’Entrepreneur pourquoi l’eau se ramasse-là :

[156.1] et le tribunal nota alors à voix haute qu’il n’y a eu aucune réponse.

[157] Selon la preuve la situation actuelle empêche l’éloignement normal de l’eau du bâtiment, l’installation actuelle ne rencontre pas les règles de l’art et les normes généralement reconnues, de telle sorte qu’il y a malfaçon au sens de l’article 10(3<sup>o</sup>) du *Règlement*.

[158] Avant de conclure, le Tribunal d’arbitrage rappelle qu’il ne peut qu’accueillir partiellement la demande de la Bénéficiaire, puisque ce n’est pas le drainage des eaux de son terrain arrière ou les accumulations d’eau sur son terrain qui est couvert par l’Administrateur du plan de garantie, mais seulement l’absence de pente aux abords du bâtiment pouvant éloigner l’eau du bâtiment.

---

<sup>26</sup> Dans le journal La Presse du 1er juin 2019, le vice-président aux communications de l’Administrateur affirme : « Quand aucun code n’est en vigueur, comme à Mirabel, Mascouche et Saint-Hyacinthe, c’est le Code national du bâtiment 1985 qui sert de référence. » Danielle Bonneau, *Cotes des constructeurs Pour que les meilleurs se démarquent*, La Presse +, 1er juin 2019, [http://mi.lapresse.ca/screens/43be7b10-6432-4028-b29c-0ea891f1c616\\_\\_7C\\_\\_0.html](http://mi.lapresse.ca/screens/43be7b10-6432-4028-b29c-0ea891f1c616__7C__0.html)

[159] Vu la preuve, vu le droit applicable, il faut donc corriger la pente du sol devant le mur de fondations pour qu'elle soit adéquate pour éloigner l'eau du bâtiment et éviter l'accumulation d'eau sur le bâtiment.

## FRAIS

[160] L'article 123 du *Règlement* stipule :

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

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

[161] La Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur.

## Frais d'expertises

[162] Le *Règlement* stipule :

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

[163] La Bénéficiaire ayant eu gain de cause partiel, il y a lieu de statuer sur ce quantum.

[164] La Bénéficiaire produit toutes ses factures, soit (B-14 en liasse) :

[164.1]#1035 Expertise plancher et accumulation d'eau – Visite : 890.00\$  
(1,023.28\$ avec taxes) ;

[164.2]#1038 Lettre (d'opinion) d'ingénieur : 800.00\$ (919,80\$ avec taxes) ;

[164.3]#1066 Présence ingénieur arbitrage ½ journée : 600.00\$ (689.85\$ avec taxes).

[165] La Bénéficiaire réclame un total de 2,290\$ (2,637.93\$ avec taxes).

[166] Vu le détail de ces factures, la pertinence du rapport et du témoignage de l'expert, que la Bénéficiaire a dû y avoir recours, le Tribunal d'arbitrage statue que la totalité des frais réclamés sont des frais raisonnables d'expertises pertinentes au sens de l'article 124 du *Règlement*, que l'Administrateur doit rembourser.

## CONCLUSION

[167] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[167.1] **ACCEUILLE** partiellement la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire ;

[167.2] **QUANT AU POINT 1** (décisions du 20 septembre 2019 et du 26 juin 2020) :

[167.2.1] **Déflexion localisée dans la section avant côté droit du plancher du salon et du plancher de la chambre à coucher, ACCEUILLE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire quant à la déflexion localisée dans la section avant côté droit du plancher du salon et du plancher de la chambre à coucher et, quant au délai pour effectuer les travaux correctifs, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon la règle de l'art et son obligation de résultat dans les soixante jours de la décision finale, au sens du *Règlement*, quant aux phénomènes par temps froids – infiltration d'air et d'humidité, selon le sous-paragraphe [167.2.2] qui suit ;

[167.2.2] **Quant aux phénomènes par temps froids – infiltration d'air et d'humidité et autres problématiques qui pourraient y être reliés (hors la déflexion localisée déjà reconnue qu'elle soit reliée ou non),**

167.2.2.1. **DÉCLARE** qu'une dénonciation sous l'article 18 alinéa (1) du *Règlement* quant à de l'infiltration d'air et d'humidité a été produite auprès de l'Administrateur et l'Entrepreneur le 14 juillet 2020, étant entendu que l'inspection qui est prévue à l'article 18 alinéa (4) du *Règlement* n'aura lieu que **dès que** les conditions climatiques la permettront ;

167.2.2.2. **DÉCLARE** que cette dénonciation inclue tout autre problème qui pourrait y être relié<sup>27</sup> y compris l'allégation d'un plancher mou l'hiver seulement ;

167.2.2.3. et **RENVOIE** le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision à cet effet quand les conditions climatiques le permettront ;

[167.3] **QUANT AU POINT 2** (décision du 26 juin 2020) :

[167.3.1] **Quant à l'escalier du patio, ACCEUILLE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs pour corriger définitivement la problématique dénoncée selon la règle de l'art et son obligation de résultat, soit d'installer la semelle de la fondation en dessous de la ligne du gel, une fondation un peu plus large que l'escalier

<sup>27</sup> Hors la déflexion localisée déjà reconnue, qu'elle soit reliée ou non aux phénomènes par temps froids.

et d'y fixer les deux côtés de l'escalier pour résister aux forces du gel, dans les soixante jours de la présente décision ;

[167.3.2] **Quant à la clôture, REJETTE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur à toutes fins que de droit ;

[167.4] **QUANT AU POINT 5** (décision du 20 septembre 2019) :

[167.4.1] **Quant au mur à gauche qui n'est pas parallèle au comptoir du lavabo et quant au coin de fer au pied du même mur de la salle de bain, ACCEUILLE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon la règle de l'art et son obligation de résultat dans les soixante jours de la présente décision ;

[167.5] **QUANT AU POINT 6** (décisions du 20 septembre 2019 et du 26 juin 2020) :

[167.5.1] **ACCEUILLE** partiellement la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire, **ACCUEILLE** cette demande quant à la pente aux abords du bâtiment, et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon la règle de l'art et son obligation de résultat dans les soixante jours de la présente décision ;

[167.6] **POUR TOUS LES POINTS DONT LA DEMANDE D'ARBITRAGE A ÉTÉ ACCORDÉE EN TOUT OU EN PARTIE :**

[167.6.1] **DÉCLARE** que les délais accordés à l'Entrepreneur pour effectuer les travaux correctifs sont des délais de rigueur au sens du Code de procédure civile ;

[167.6.2] **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge le parachèvement des travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai, selon la règle de l'art et l'obligation de résultat, dans un délai supplémentaire de soixante (60) jours sauf en cas de conditions hivernales pouvant causer un empêchement à cet effet ;

[167.7] **POUR TOUS LES POINTS DONT LA DEMANDE D'ARBITRAGE A ÉTÉ REJETÉE EN TOUT OU EN PARTIE :**

[167.7.1] **RÉSERVE** le droit de la Bénéficiaire, à supposer qu'elle ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, ses prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'elle réclame contre toute personne autre que l'Administrateur, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[168] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer à la Bénéficiaire pour ses frais d'expertise, la somme de de 2,290\$ (2,637.93\$ avec les taxes T.P.S. et T.V.Q.) ;

[169] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

[170] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) et pour les frais d'expertises en ses lieux et place, et ce, vu la preuve dans ce dossier et conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 28 septembre 2020




---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI

**Autorités citées :**

*Nasco inc. c. Godbout (Village de)* 2015 QCCA 965.

*MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.* 2010 QCCS 3451 (Hon. Juge Manon Savard J.C.S., appel rejeté vu le défaut de se constituer un nouveau procureur 2013 QCCA 828).

*Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.* 2016 QCCA 825.

*William Alliance Inc. c. Jasmin Myre et Nicolas Sirois et La Garantie Construction Résidentielle*, CCAC S19-041801-NP, 15 mai 2020, M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie, arbitre.

*L.A. Hébert Itée c. St-Mathieu-de-Laprairie (Municipalité de)* 2012 QCCQ 14934 (Marc-Nicolas Foucault, J.C.Q.).

*Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.* 2006 QCCA 887.

*Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.).

*La Garantie habitation du Québec inc. et Sotramont Québec c. Lebire* [2002] J.Qc. no 3230 (C.S.) (Jacques Dufresne, J.C.S.).

*Lavoie c. Dupuis* 2016 QCCS 2881 (Michel A. Caron, J.C.S.).

*Broadhead c. Goyette Duchesne et Lemieux* GAMM, 23 juin 2004, Claude Dupuis, arbitre.

*Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

*Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094; voir aussi *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot* 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).

*9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

*Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

*3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

*Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre.

*Syndicat de la Copropriété Place Gordon – Phase II et Samcon Gordon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* SORECONI 163006001 30 janvier 2017 Roland-Yves Gagné arbitre.

*Kim Novak et Sebastien Wrzesien et Les Immeubles Nordet (9152-6103 Québec Inc.) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc* SORECONI 090325002, 10 août 2009, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.