

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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

(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

Canada

Province de Québec

Dossier SORECONI N°: 242008001

MARC-ANDRÉ GRIMARD

(« Bénéficiaire »)

c.

DAVID PROULX CONSTRUCTION INC.

(« Entrepreneur »)

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)

(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Michel A. Jeannot, CI Arb.
Pour le Bénéficiaire :	Marc-André Grimard
Pour l'Entrepreneur :	David Proulx
Pour l'Administrateur :	Absent
Date de l'audition :	10 décembre 2024
Date de la Décision arbitrale :	24 janvier 2025



I. MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 14 août 2024.

II. EXTRAITS PERTINENTS DU PLUMITIF

17-07-2024	Décision de l'Administrateur.
14-08-2024	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par le Bénéficiaire.
14-08-2024	Réception de la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 17 juillet 2024.
05-09-2024	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Michel A. Jeannot à titre d'arbitre.
13-09-2024	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur.
18-09-2024	Courriel de l'Administrateur annonçant que la GCR ne participera pas à l'arbitrage et ne fera pas de représentations.
23-09-2024	Lettre aux parties pour recherche de disponibilités pour la tenue d'une conférence téléphonique / conférence préparatoire de gestion.
25-09-2024	Courriel aux parties pour confirmer la date de la conférence téléphonique, soit le 17 octobre 2024.
16-10-2024	Courriel aux parties pour demander de réaliser la conférence préparatoire de gestion en visioconférence plutôt qu'en audioconférence.
17-10-2024	Visioconférence / conférence préparatoire de gestion.
23-10-2024	Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance tenue le 17 octobre 2024.
25-11-2024	Réception des pièces de l'Entrepreneur.
02-12-2024	Transmission par courriel aux parties du lien pour participer à l'audience en visioconférence fixée au 10 décembre 2024.
09-12-2024	Réception des pièces le Bénéficiaire par WeTransfer.
10-12-2024	Audience.
24-01-2025	Décision arbitrale.



III. QUESTIONS EN LITIGE ET MISE EN CONTEXTE

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage initiée par le Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « **le Règlement** ») d'une décision de l'Administrateur GCR du 17 juillet 2024 concernant une propriété (ci-après « **Propriété** ») sise au 1290, rue Adélarde-Toupin reçue par le CCAC le 19 août 2024, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 5 septembre 2024.

[2] Cette audience fait suite à la conférence de gestion tenue le 17 octobre 2024.

[3] Par courriel du 18 septembre 2024, l'Administrateur a affirmé, en temps et en lieu propices, avant l'audience, qu'il n'entendait pas y participer, et de façon plus précise, l'Administrateur s'exprime ainsi :

« Concernant le dossier en rubrique de ce courriel, il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentant de FCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir. »

[4] Le Bénéficiaire porte en arbitrage la décision de l'Administrateur du 17 juillet 2024 (la « **Décision** ») puisque l'Administrateur refuse de reconnaître le poste de réclamation quant au point suivant :

[4.1] Point 5 : La conception et l'installation de la poutre principale et des poutrelles ajournées.

[5] De façon très sommaire, L'Administrateur, par l'intermédiaire de son conciliateur, justifie le rejet des réclamations et griefs du Bénéficiaire en s'appuyant sur les motifs suivants :

[5.1] Dans ses décisions antérieures rendues en 2023, l'Administrateur avait reconnu que le point 5 rencontrait le critère de malfaçons non apparentes et avait ordonné à l'Entrepreneur d'apporter les correctifs à la poutre et aux solives de plancher;

[5.2] Les travaux correctifs qui ont été apportés conformément aux codes et règles de l'art selon l'expertise de l'ingénieur en structure Claude Lamothe.

[5.3] Bien que le Bénéficiaire se déclare insatisfait des travaux effectués, l'Administrateur, suivant une visite supplémentaire, juge que les correctifs sont satisfaisants ne requérant plus l'intervention de l'Entrepreneur.



- [6] Le Bénéficiaire soumet la non-conformité de l'installation de la poutre (**PR-1**), ci-après la « **Poutre** », et des colonnes la supportant et se déclare insatisfait des travaux correctifs au niveau d'une latte de bois franc devant le foyer du salon/salle à manger.
- [7] En réponse à la contestation de la décision de l'Administrateur par le Bénéficiaire et sur recommandation de Claude Lamothe, membre de l'Ordre des ingénieurs dont l'expertise a été retenue par l'Entrepreneur, le 25 novembre 2024, l'Entrepreneur propose au Bénéficiaire d'apporter des correctifs et d'intervenir (la « **Proposition** ») comme suit :
- 1) *Installation d'une cornière métallique et autre détail tel que la figure 1 du rapport de Claude Lamothe (pour améliorer l'ancrage de la poutre au poteau).*
- NB : La colonne en place pourrait être d'une dimension de 4,75 po x 4,75 po du haut jusqu'en bas et ne serait pas sollicitée à sa pleine capacité. Voir rapport de Claude Lamothe pièce E1-A.*
- 2) *Fourniture et installation de panneaux de gypse sur une face ainsi qu'une rangée d'entremise, tel que mentionné dans le rapport d'expertise, sur le mur porteur du sous-sol avec un espacement de 16 pouces plutôt que 12 pouces.*
- Dans un deuxième temps, sans admission de responsabilité et tout en prenant en considération que les points ont déjà été traités par GCR conformément au plan de garantie sur les bâtiments résidentiels neufs, nous te proposons ce qui suit :*
- 3) *Changer le panneau latéral du réfrigérateur et ajuster la moulure qui n'épouse pas le plancher sur la photo page 10 du rapport de M. David Veilleux-Spénard.*
- 4) *Fournir et installer à nos frais une moulure de transition en bois avec « color match » tel que le bois franc sur place. Voir photo pages 8-9 du rapport de M. David Veilleux-Spénard.*
- [8] Bien que durant l'instance, le Bénéficiaire réitère ne pas être accord avec la Proposition, l'Entrepreneur la maintient.

IV. LA PREUVE

- [9] Tel qu'il en est coutume, le Tribunal ne reprendra pas ici tous et chacun des éléments de preuve (testimonial et documentaire) soumis lors de l'audience, il ne fera le décompte que des éléments charnières de son processus décisionnel.

A. LA PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

Ce que je retiens du témoignage de David Veilleux-Spénard

- [10] David Veilleux-Spénard est un ingénieur mandaté par le Bénéficiaire pour effectuer une expertise concernant le travail réalisé par l'Entrepreneur.



[11] Après un bref « voir-dire », son expertise a été reconnue par le Tribunal et il a été désigné comme expert pour fournir des opinions techniques destinées à guider le Tribunal dans son analyse.

Analyse du mur porteur par l'expert du Bénéficiaire

[12] M. Spénard constate que la Poutre a subi des dommages, ce qui a conduit à l'ajout d'une plaque d'acier. Cependant, cette plaque d'acier est mal alignée, réduisant ainsi la surface de contact entre elle et la Poutre, ce qui entraîne une diminution de sa capacité portante.

[13] M. Spénard relève que M. Lamothe a estimé la surface d'appui à 21 pouces. Cependant, après réévaluation de la situation, il considère que la surface de contact est inférieure, en raison de la possibilité de l'insertion d'une « règle », ce qui, selon lui, réduit la superficie effective de contact par rapport au calcul effectué par M. Lamothe.

[14] Toutefois, il précise que la surface restante est suffisante pour assurer la fonction requise, estimant que 25 à 30 % de la surface de contact est effective.

[15] Selon M. Spénard, cette situation est problématique, car elle empêche un transfert de charge adéquat entre la poutrelle et la plaque d'acier, ce qui va à l'encontre des prescriptions du Code du bâtiment.

[16] En outre, M. Veilleux-Spénard note que la plaque d'acier a été fixée à l'aide d'une colle, ce qui, selon lui, ne constitue pas une fixation mécanique adéquate. Il explique que la colle utilisée n'est pas reconnue comme une solution appropriée pour empêcher les mouvements latéraux et il recommande un ancrage solide pour assurer la stabilité de la Poutre.

[17] Selon l'expert, cette intervention semble être une tentative de correction de défauts ou d'erreurs, mais elle est mal réalisée et constitue une non-conformité par rapport aux normes de construction.

[18] Lors de l'audience, le Bénéficiaire a soulevé plusieurs irrégularités concernant le mur porteur, soutenues par des photos, et a demandé l'avis de M. Savard.

[19] M. Spénard observe que le mur porteur était situé trop près de la Poutre. Selon le plan de structure du bâtiment, il devrait être constitué de bois de 2 x 4 ou de 12 pouces avec une entremise entre les deux, mais il a constaté que le mur porteur est constitué de bois de 16 pouces sans entremise.

[20] M. Savard a ajouté que le calcul pour le bois utilisé dans le mur porteur doit tenir compte de la tolérance, car le bois est un matériau organique qui présente souvent des défauts. Selon lui, il est donc nécessaire de vérifier la résistance d'une poutrelle qui est positionnée à ses côtés pour s'assurer qu'elle peut supporter la charge, en



considérant qu'un appui d'un pouce ne respecte pas le minimum de 1,5 pouce requis par le code.

- [21] Concernant le bois utilisé pour le mur porteur, M. Spénard relève que le plan indique 6 pieds linéaires, mais il semble qu'il y ait eu une erreur de calcul de la part de l'Entrepreneur, ce qui a entraîné l'ajout de pièces de bois supplémentaires pour extensionner le mur porteur.
- [22] Bien que la recommandation dans le cas du mur porteur soit de remplacer la Poutre par une Poutre de dimensions prévues dans le plan, la Poutre de 7 pouces telle que faite rend le tout acceptable.
- [23] Quant à une apparence de fissure de $\frac{3}{4}$ pouce, M. Savard précise qu'il n'est pas possible de déterminer si cette fissure est continue. Toutefois, il ajoute que le transfert de charge se fait verticalement et que ce type de (possible) fissure n'affecte pas nécessairement la structure, à moins que des calculs d'ingénieur ne montrent le contraire (aucun tel calcul n'est offert).
- [24] Concernant la présence de divers trous percés dans le bois, M. Spénard remarque qu'ils sont trop rapprochés (à moins de deux pouces de distance l'un de l'autre), ce qui pourrait diminuer la résistance à la flexion.
- [25] Le Bénéficiaire a soulevé la question d'une torsion du bois dans le mur porteur, mais M. Spénard a estimé que cela n'affectait pas la portance du mur.
- [26] En ce qui concerne un contact potentiel entre le bois du mur porteur et le béton de plancher, l'expert indique qu'il n'est pas possible de confirmer un quelconque désordre à partir des photos fournies, bien que ce type de contact soit proscrit en raison du risque d'absorption d'humidité par le bois.
- [27] Lors du contre-interrogatoire, M. Veilleux-Spénard a confirmé qu'il n'avait pas effectué de calculs précis pour rédiger son rapport. De plus, il considérait comme normal qu'il y ait des flèches sur certains éléments soumis à la flexion. Il a également réaffirmé que la solution de correction proposée ne résoudrait pas entièrement le problème de niveau, mais pouvait être utile pour gérer les efforts latéraux.

Différence de niveau du plancher

- [28] L'expert note également une différence de niveau entre le dessus de la Poutre et la solive de plancher supérieur. Bien que cette différence ait été corrigée, M. Spénard mentionne que l'épaisseur des panneaux de contreplaqué (plywood) n'est pas uniforme partout, ce qui crée une légère bosse au niveau de la Poutre.
- [29] Il reconnaît que des erreurs peuvent être possibles, mais il estime que le sablage du contreplaqué pourrait constituer un correctif acceptable.
- [30] Le mauvais alignement du poteau a également un impact sur la surface du plancher à l'étage, ce qui contribue à la déformation observée.
- [31] M. Spénard fait également remarquer que l'écart de niveau entre la céramique et la Poutre est plus un problème esthétique qu'une défaillance structurelle, bien que cet



écart ne respecte pas les tolérances de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

- [32] Quant aux suggestions de M. Lamothe dans son rapport, soit l'ajout d'une dalle sur le contreplaqué endommagé, M. Spénard confirme que cette solution ne réglerait pas le problème de niveau du plancher, mais pourrait aider à contrôler les efforts latéraux exercés sur la structure.

B. Ce que je retiens de LA PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

- [33] Monsieur Claude Lamothe, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, a été mandaté par l'Entrepreneur pour la production d'un avis technique et de devis dans le cadre du présent dossier.
- [34] Après un bref « voir-dire », son expertise a été reconnue par le Tribunal, et il a été désigné comme expert pour fournir des opinions techniques destinées à guider le Tribunal dans son analyse.
- [35] Le mandat confié à M. Lamothe était circonscrit à quatre points précis :
- [35.1] La résistance des poteaux LVL ;
 - [35.2] L'assemblage des éléments en LVL ;
 - [35.3] La solidité de la plaque d'acier installée sous les poteaux ;
 - [35.4] La résistance du mur porteur du sol sous-jacent.
- [36] Relativement à la résistance du poteau LVL, monsieur Lamothe a effectué un calcul des charges pondérées, soit 125 livres, malgré la présence de l'éclisse en hauteur. Si le Poteau avait une dimension de 3 ¾ pouces par 1 ¾ pouces, le Poteau aurait alors une dimension pleine de 5 pouces et ¼. Même avec cette taille, la sollicitation du poteau reste suffisante.
- [37] Selon ses conclusions, et de manière similaire à l'expert Spénard, un poteau de 4 pouces ¾ aurait suffi, avec une sollicitation d'environ 65 %, ce qui serait conforme à la capacité structurelle requise.
- [38] M. Lamothe a analysé l'assemblage des éléments en LVL. Après vérification, il a conclu que l'assemblage était conforme aux exigences.
- [39] M. Lamothe a également évalué la capacité de la plaque d'acier. Il a précisé que la capacité de résistance du Poteau parallèle à la ligne de charge était trois fois plus élevée que perpendiculairement à celle-ci. Après un calcul basé sur la résistance mécanique des matériaux, il a estimé que la surface nécessaire pour supporter la charge était de 4,8 pouces carrés, tandis que la surface totale était de 25,4 pouces carrés au départ.
- [40] Le dernier point abordé concernait les dimensions des éléments porteurs, notamment la question de savoir si les poteaux étaient espacés à 12 ou 16 pouces.



M. Lamothe a expliqué que l'écart devait respecter des normes spécifiques pour garantir une stabilité optimale.

- [41] En ajustant la mesure et en éliminant les zones de non-contact, il a déterminé que la surface nécessaire à l'appui était conforme.
- [42] Concernant le mur porteur, M. Lamothe a proposé un renforcement en ajoutant des fourrures 1x4 pour contreventer le mur et éviter tout mouvement latéral. Cette approche visait à maintenir la stabilité de l'ensemble de la structure.
- [43] Il a insisté sur le fait que l'ajout de cornières et de renforcements ne modifierait pas cette situation, car la poutre était déjà bien appuyée sur la plaque d'acier, soit une surface de contact de 21 pouces, et ce, considérant que la superficie de contact devait être à 8,4 pouces carrés, et on est bien au-delà.
- [44] Relativement au niveau d'une latte de bois franc devant le foyer du salon/salle à manger, la réparation envisagée, consistant à enlever le contreplaqué (le « plywood ») et à ajuster le bois franc, ne résoudrait pas le problème de niveau de la poutre. Selon lui, il était nécessaire de procéder à un nivellement précis pour corriger la situation et l'ajout de cornières n'aurait pas d'effet direct sur cette correction.

V. PLAIDOIRIE

Bénéficiaire

- [45] Le Bénéficiaire critique l'Entrepreneur pour avoir utilisé un poteau abîmé pour soutenir une Poutre, ce qui démontre un travail mal exécuté. Selon lui, l'Entrepreneur aurait dû repérer cette défektivité dès la réception ou à l'installation du poteau et corriger le problème immédiatement, afin d'éviter la situation actuelle.
- [46] Il souligne qu'aucune retenue n'a été effectuée sur le paiement malgré les retards dans la livraison.
- [47] Le Bénéficiaire estime que la décision de l'Administrateur repose sur une mauvaise interprétation des faits, notamment parce que Monsieur Lamothe n'avait pas vérifié la fixation dans son premier rapport, se concentrant uniquement sur la (les) flèche(s).
- [48] En ce qui concerne les calculs effectués par l'expert de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire met en évidence que ces derniers sont optimistes concernant la surface d'appui entre la plaque de transfert et le poteau. Il critique l'utilisation de photos incorrectes dans l'analyse, soulignant qu'elles ne montrent pas correctement le contact entre la plaque d'acier et le poteau.
- [49] Il demande donc à l'Administrateur d'ordonner à l'Entrepreneur de refaire les travaux conformément aux recommandations de son expert.



Entrepreneur

- [50] L'Entrepreneur défend le travail effectué, expliquant que la première analyse portait sur des problèmes de conception et qu'un expert a validé la conformité de la structure.
- [51] Il justifie la bosse observée comme étant une mesure pour améliorer le confort, non une défaillance structurelle.
- [52] Les calculs d'ingénierie réalisés par son expert montrent que la colonne est solide et qu'il n'y a pas de risque pour la structure.
- [53] L'Entrepreneur propose des ajustements minimes, comme l'ajout d'une cornière, pour renforcer la structure sans refaire les travaux en totalité.
- [54] Il conclut que les travaux sont conformes et que les interventions proposées visent à garantir la solidité et le confort.

V. ANALYSE ET MOTIFS

- [55] Avant d'aborder les réclamations en particulier, le Tribunal rappelle la base du recours du Bénéficiaire dont il est saisi, soit un recours contre l'Entrepreneur en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [56] Avant d'amorcer l'analyse pour disposer du litige et en tout temps pertinent aux présentes, il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8*. Bien que le Tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres Lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du *Règlement* qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties et, au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public du *Règlement*. À cet effet, le Tribunal réfère notamment aux propos de l'Honorable Pierrette Rayle qui s'exprimait pour la Cour d'appel du Québec sur cette question :

« Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie qui est souscrit par les bénéficiaires de la garantie. »

- [57] Il convient également de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la Loi et le *Règlement*. À cet égard, il y a lieu de citer certaines dispositions pertinentes du *Règlement* :



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

[...]

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. [...]

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 préreception;

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 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.



- [58] Ainsi, la garantie trouvera application si l'Entrepreneur est en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, plus précisément si l'exécution des travaux est affectée de vices ou de malfaçons.
- [59] Pour bien cerner ces notions, le Tribunal se réfère aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé, en vertu de la *Loi sur le bâtiment* de l'application du *Règlement* :
- [59.1] 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 :
- [59.1.1] les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles ;
 - [59.1.2] les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation ;
 - [59.1.3] les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire ;
 - [59.1.4] 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.
- [59.2] 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-dessus la notion de « *Règles de l'art* »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés ou des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs.
- [59.3] Vices cachés : Un vice caché est un défaut d'une chose tel qu'il la rend impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou qui diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas achetée ou l'aurait achetée à moindre prix s'il en avait eu connaissance.
- [59.4] Vices de construction : Désordre ou malfaçon portant sur la qualité technique du bien ou d'un élément d'équipement faisant indissociablement corps avec lui qui rendent le bien ou lesdits équipements impropres à leur destination normale ou affectent la solidité de l'ouvrage.



[60] De plus, la jurisprudence autant arbitrale qu'en provenance des tribunaux étatiques établit que le vice caché, le vice de conception, le vice de construction et de réalisation de l'ouvrage, souvent appelés vices majeurs, sont des vices qui sont graves, qui engendrent une dégradation du bâtiment, le rendent partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné, pour ne rien dire de mettre en péril sa solidité ou sa stabilité, ou causent des inconvénients tellement sérieux qu'ils provoquent des difficultés importantes dans l'utilisation du bâtiment.

[61] Il ressort de l'ensemble de ces dispositions que « *le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves* ».

[62] Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* où il avait été appelé :

« Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle. »

[63] C'est donc dans le cadre d'une relation fortement réglementée, dont le contenu est dicté par un règlement d'ordre public, que le présent tribunal est appelé à analyser le différend des parties à l'arbitrage.

[64] Le tribunal arbitral rappelle qu'aux termes des articles 2803 et 2804 du C.c.Q., le fardeau de la preuve de l'existence d'une malfaçon repose sur les épaules du demandeur, qui, dans l'instance, est le Bénéficiaire :

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

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

2804. 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;

[65] À l'appui de leurs positions respectives, les parties ayant chacune déposé un rapport d'expertise, le Tribunal juge nécessaire de clarifier le rôle et l'importance



d'une expertise, tant pour l'appréciation des faits que pour la prise de décision, dans le cadre du litige en cours.

[66] Le législateur, à l'article 231 alinéa 1 du *Code de procédure civile*, stipule que :

231. L'expertise a pour but d'éclairer le tribunal et de l'aider dans l'appréciation d'une preuve en faisant appel à une personne compétente dans la discipline ou la matière concernée.

[67] Suivant l'art. 238 du *Code de procédure civil*, le rapport d'expert doit:

[...] être bref mais suffisamment détaillé et motivé pour que le tribunal soit lui-même en mesure d'apprécier les faits qu'il expose et le raisonnement qui en justifie les conclusions; il y est fait mention de la méthode d'analyse retenue.

[68] La Cour suprême, dans *Roberge c. Bolduc*¹ précise que le Tribunal n'est pas lié par le témoignage de l'expert :

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus.

[69] Dans l'affaire *Premier Tech Itée c. Dollo*², la Cour d'appel précise le rôle de l'expert :

[108] Je reconnais que la preuve par expert est, de façon générale, une question de fait laissée à l'appréciation du juge de première instance[19][22].

[109] [...] comme l'explique l'auteur Jean-Claude Royer[21][23] :

466 - Utilité de l'expertise - La première condition préalable à la recevabilité d'une expertise est que celle-ci soit de nature à aider le tribunal à comprendre les faits et à apprécier la preuve. Il faut donc que le litige porte sur des questions scientifiques ou techniques d'une certaine complexité. Lorsque les faits sont simples et que le juge est aussi capable que l'expert de les comprendre et de déduire les conclusions qui en découlent, l'expertise n'est pas admissible. [...] Une opinion n'est cependant ni nécessaire, ni pertinente pour décider de la question de droit que le tribunal doit trancher [...]

475 - Question de droit – [...] - L'opinion du témoin doit cependant rester dans les limites de son expertise et ne pas empiéter sur ce qui

¹ 1991 CanLII 83 (CSC)

² 2015 QCCA 1159.



est du ressort exclusif du juge. Aussi, les tribunaux sont très réticents à recevoir une opinion légale d'un expert [...] ;

[70] Dans le cadre de ce contexte règlementaire et juridique, en l'espèce, le Tribunal doit donc déterminer :

[70.1] Si les correctifs apportés par l'Entrepreneur suite à la décision de l'Administrateur du 17 avril 2023 n'ont pas été réalisés conformément aux règles de l'art, de sorte à constituer ou à répondre aux critères d'une malfaçon ou d'un vice de construction, et ainsi relever de la garantie.

[71] L'Administrateur avait conclu, le 17 avril 2023, que les anomalies dénoncées par le Bénéficiaire dans la première année de garantie, constituaient des malfaçons non apparentes au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement.

[72] Le dictionnaire Larousse définit une « malfaçon » comme suit :

“Défaut dans un ouvrage imputable à l'ignorance, à la négligence ou à la malveillance.”

[73] Selon l'auteur Karim Reno, la malfaçon peut se définir comme suit :

« La malfaçon peut être définie comme étant un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a pas d'incidence sur la solidité de l'ouvrage. Elle est tout de même non conforme au contrat ou aux règles de l'art. Le client qui invoque l'existence d'une malfaçon doit démontrer que celle-ci constitue une dérogation aux normes en matière de construction; il faut démontrer que cette dérogation comporte une diminution de la qualité des travaux effectués ou des matériaux fournis à l'ouvrage. Rappelons que les normes et règlements constituant les règles de l'art ne sont pas tous nécessairement obligatoires. Ils sont toutefois des règles codifiées et qui jouissent d'une confiance générale leur conférant une autorité de fait.

[...]

Il convient de préciser que le client qui bénéficie d'un cautionnement de bonne exécution peut également se prévaloir du régime prévu à l'[article 2111 C.c.Q.](#) Le fait que ce cautionnement ait pour objet de lui assurer que les travaux soient complétés n'empêche pas le client de retenir, lors du paiement, les sommes nécessaires afin de faire corriger les vices et les malfaçons apparents. Il s'agit de deux régimes distincts dont le client peut bénéficier simultanément, étant donné que l'exigence d'un cautionnement de bonne exécution ne constitue



aucunement une renonciation à son droit de se prévaloir aussi du régime de protection prévu à cet article³. »

- [74] À la lumière de ce qui précède, ainsi qu'à partir des rapports d'expertise et des témoignages respectifs des experts, le Tribunal conclut que les anomalies relatives au point 5 de la Décision, tel que corrigé par l'Entrepreneur, ne constituent pas une malfaçon au sens du Règlement.
- [75] Pour parvenir à cette conclusion, le Tribunal a évalué les rapports d'expertise et les témoignages des experts en fonction de leur force probante. Il retient que les analyses et conclusions de M. Spénard manquent de fondements précis, notamment l'absence de calculs ou de mesures détaillées, ce qui diminue la valeur probante de son témoignage. À l'inverse, le rapport de M. Lamothe, soutenu par des calculs et des données précises, apporte un appui solide à ses conclusions, conférant ainsi une plus grande force probante à son témoignage.
- [76] Il en ressort tout de même des témoignages que les corrections apportées par l'Entrepreneur ne compromettent pas la solidité de l'immeuble, notamment en ce qui concerne le mur porteur.
- [77] Bien que des correctifs plus optimaux auraient pu être envisagés relativement à l'assemblage du poteau LVL à la Poutre LVL ainsi que l'installation des montants d'un mur porteur du sous-sol, l'Entrepreneur a réalisé les travaux selon les règles de l'art.
- [78] En ce qui concerne la dénivellation du plancher au rez-de-chaussée, la preuve non contredite démontre qu'il s'agit d'une anomalie purement esthétique.
- [79] À cet effet, il faut comprendre que le Plan de garantie ne s'étend pas aux anomalies d'ordre esthétique :

La Garantie ne couvre pas un préjudice purement d'esthétique; afin de permettre ouverture à la Garantie, chaque cas doit s'identifier d'une problématique (i) de défectuosité, (ii) de déficit d'usage et (iii) de travail mal effectué ou de matériaux déficients, éléments sur lesquels l'arbitre s'appuie, selon le cas, pour conclure ou non à une couverture du Plan. Est donc requis un élément d'analyse qui se rattache à une caractérisation de malfaçon ou de vice caché^[51] lorsqu'un problème d'esthétique est soulevé (ou a contrario dans des cas de mouvements normaux des matériaux^[52] ou d'absence de défaut technique^[53])⁴

³ V. KARIM, *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, préc., note 31, p. 501-502

⁴ *Syndicat des copropriétaires Le Mir c. 9264-8476 Québec inc.*, 2019 CanLII 102575



[80] Bien que le Tribunal estime, à la lumière des représentations et de la preuve au dossier, qu'aucune anomalie ne constitue ici une malfaçon, il note que l'Entrepreneur a reconnu en cours d'audience qu'il s'agissait effectivement d'une malfaçon. L'Entrepreneur s'est par ailleurs engagé à apporter les correctifs conformément à sa proposition faite au Bénéficiaire le 25 novembre 2024.

[81] Le Tribunal considère cette reconnaissance comme un aveu ayant des conséquences juridiques en vertu de l'article 2850 du *Code civil du Québec*, à savoir être engagé à faire les interventions telles qu'offertes dans sa Proposition.

VI. DÉCISION

[82] Suivant l'appréciation des faits du Tribunal, de la Loi et de la jurisprudence connue, le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation du Bénéficiaire concernant le point 5 « *La conception et installation de la poutre principale et des poutrelles ajournées* ».

VII. LES COÛTS D'ARBITRAGE

[83] Suivant l'art. 37, alinéa 2, du Règlement, lorsque le Bénéficiaire est le demandeur, les couts sont à la charge de l'Administrateur sauf si le Bénéficiaire n'a gain de cause sur aucun de ses réclamations, auquel cas, il revient à l'Arbitre de départager le coût.

[84] En vertu de l'article 123 du Règlement et puisque le Bénéficiaire n'a pas obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, l'arbitre départage les frais en utilisant, cette fois-ci, à bon escient l'article 116 du Règlement et condamne le Bénéficiaire à payer la somme de 25,00 \$ et le reliquat à l'Administrateur.

VIII. FRAIS D'EXPERTISE

[85] Le Bénéficiaire présente une réclamation pour ses frais d'expertise, incluant la facture no 24072201 pour la rédaction du rapport et la facture no 2425013 pour le témoignage de l'expert, pour un coût total de 1 580,91 \$.

[86] De son côté, l'Entrepreneur soumet la facture no 23-T3-02 pour la rédaction de l'avis technique et la facture no 23-T4-09 pour le témoignage, pour un montant total de 4 475,40 \$.

[87] Le Règlement prévoit, à l'article 124 du Règlement, le départage des coûts d'expertise:



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.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

[88] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Fenplast inc. c. Prelco inc.*⁵, se penche sur la notion de pertinence d'une expertise :

[30] Contrairement à ce que soutient Fenplast, il n'est pas nécessaire que le rapport d'un expert soit utile à la résolution ultime du dossier afin de pouvoir être réclamé à titre de frais d'expertise [7][5]. **L'utilité doit être analysée au moment où l'expertise est demandée, et cela, à la lumière de l'ensemble du litige** [8] (Nos soulignés)

[89] Néanmoins, comme le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause sur son unique réclamation (point 5), selon la condition de l'art. 38, le Tribunal ne peut donner droit à ses frais d'expert.

[90] Quant aux frais d'expertise de l'Entrepreneur, aucune disposition ne permet le remboursement de tels frais.

CONCLUSION

[91] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, le Tribunal se doit d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur et de rejeter la demande du Bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est leur (le Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que leur droit de rechercher des correctifs et des compensations qu'ils réclament, sujets bien entendu aux règles de droit commun et à la prescription civile.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[92] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[93] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur.

[94] **PREND ACTE** de la reconnaissance comme un aveu ayant des conséquences juridiques en vertu de l'art. 2850 du C.c.Q. à l'effet que l'Entrepreneur s'est engagé

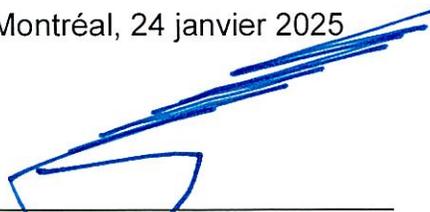
⁵ *Fenplast inc. c. Prelco inc.*, 2022 QCCA 264



à faire les interventions telles qu'offertes dans sa proposition faite au Bénéficiaire le 25 novembre 2024.

- [95] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à être départagés entre le Bénéficiaire pour la somme de 25,00 \$ et le reliquat à Garantie Construction Résidentielle et 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.
- [96] **LE TOUT**, avec le reliquat des frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, de ses successeurs et ayants droit, 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.
- [97] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toutes sommes versées incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragraphe 19 de l'Annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, 24 janvier 2025



Michel A. Jeannot, CI Arb.

