

**CANADA**

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE  
GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS L.R.Q., c. B-1.1, r  
1-a, 185**

**DIFFÉREND Art. 19 à 24 et 106 Règlement  
G.O.Q. 1998 no 27, p. 3485**

---

**Mme Joanne Beaulieu et M. Yves Gosselin**

**bénéficiaires**

**et**

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs  
de l'APCHQ Inc.**

**administrateur**

**et**

**Les maisons Juteau**

**mis-en-cause**

---

## **S E N T E N C E**

Le présent arbitrage porte sur la demande d'arbitrage de M. Benoît Juteau, de Les Maisons Juteau, entrepreneur, formulée le 17 juin 2003.

M. Juteau conteste la décision rendue par l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur le 22 mai 2003.

---

**Me Bernard Lefebvre**, arbitre ; **Mme Joanne Beaulieu et M. Yves Gosselin**, pour les bénéficiaires ; **Me François Caron**, procureur de l'administrateur ; **Me Jean-Charles Phillips**, pour le mis-en-cause ; audience tenue le 8 janvier 2004 ; décision rendue le 9 mars 2004.

L'inspecteur décide dans son rapport du 22 mai 2003 ...

*"1. - Parement métallique de la toiture*

*En référence au rapport d'expertise de M. André C Beaulieu, ing. (Voir copie ci-incluse) le parement de la toiture démontre plusieurs anomalies, malfaçons et manquements aux règles de l'art.*

*Par conséquent, tel que précisé par l'expert, un nouveau parement devra être installé.*

*L'entrepreneur, "Les Maisons Juteau Inc." devra procéder à la réfection du parement de toiture, le tout selon la règle de l'art et l'usage du marché, et ce dans les trente (30) jours suivant la réception de la présente.*

*Marcel Lapierre conseiller junior division des garanties".*

Avant d'aborder le fond du problème, l'arbitre doit rendre compte des démarches entreprises auprès des parties afin de fixer et tenir l'audience du 8 janvier 2004.

## **I. LES DÉMARCHES**

Le 17 juin 2003, M. Benoît Juteau, de Les Maisons Juteau, demande de soumettre la décision de l'Administrateur à l'arbitrage.

Le 19 juin 2003, le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure confie au soussigné le mandat d'arbitrer le litige. La date de l'arbitrage est fixée, d'un commun accord, au 15 septembre 2003.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2003, l'Administrateur allègue que la demande d'arbitrage formulée par l'entrepreneur le 17 juin 2003 est hors délai, soit après quinze jours de la réception par la poste recommandée de la décision de l'Administrateur, au sens de l'article 19 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Le 22 août 2003, l'Administrateur se désiste de son objection préliminaire compte tenu qu'il n'est pas en mesure de prouver que la demande d'arbitrage de l'entrepreneur a été formulée hors délai malgré que celui-ci ait soumis une demande d'arbitrage le 17 juin 2003, alors qu'il aurait reçu le rapport d'inspection uniquement le 26 juin 2003.

Peu après, l'entrepreneur informe les parties qu'il entend déposer une contre expertise.

Le soussigné annule l'audience du 15 septembre 2003 et reporte cette audience au 6 octobre suivant.

L'audience du 6 octobre 2003 doit être annulée parce que l'entrepreneur allègue qu'il n'a pu se présenter à la maison des bénéficiaires pour procéder à l'expertise. L'audience est reportée au 6 novembre suivant.

Au début du mois de novembre 2003, l'entrepreneur informe les parties que l'expert n'a pas confectionné son expertise en raison de l'impossibilité d'inspecter la maison des bénéficiaires.

Le soussigné constate l'impasse : ou bien je maintiens l'audience du 6 novembre 2003, et c'est rendu sur place que je reporterai cette audience parce que l'entrepreneur ne peut déposer sa preuve, ou bien j'annule l'audience avant le 6 novembre 2003, et l'expert profite de la journée du 6 novembre pour mener son expertise au lieu de se présenter à l'arbitrage de ce jour.

Les bénéficiaires et l'Administrateur acceptent finalement de reporter l'audience du 6 novembre 2003 et l'entrepreneur convient de suivre la suggestion de l'arbitre.

Bref, à la suite d'échanges entre les parties, le soussigné décide d'annuler l'audience du 6 novembre 2003 et il est convenu que l'expert profitera de cette remise pour inspecter la maison des bénéficiaires.

Peu après l'entrepreneur informe le soussigné que son expert n'a pu se présenter à la maison des bénéficiaires le 6 novembre 2003.

Le soussigné annule l'audience du 6 novembre et l'arbitrage est reporté au 8 janvier 2004.

A la veille du 8 janvier 2004, l'entrepreneur informe l'arbitre que l'expert n'a pu se présenter à la maison des bénéficiaires et qu'il n'est pas en mesure de produire sa preuve.

Le soussigné maintient l'arbitrage du 8 janvier 2004.

Au début de l'audience du 8 janvier 2004, l'entrepreneur fait valoir qu'il n'a pas de défense à offrir et il demande à l'arbitre de reporter l'audience à une date ultérieure afin d'être en mesure de produire une expertise.

Les bénéficiaires, l'Administrateur et le soussigné offrent à l'entrepreneur de se rendre à la maison des bénéficiaires en compagnie de son expert. Le soussigné demande à l'entrepreneur de contacter son expert. L'entrepreneur nous informe que son expert ne peut se libérer dans un si court délai.

À l'arbitrage, l'entrepreneur admet qu'il n'a pas soumis à son expert, l'expertise rédigée par M. André C. Beaulieu, expert de l'Administrateur, qui était jointe à la décision rendue par le conciliateur Marcel Lapierre, le 22 mai 2003.

Le soussigné suggère aux parties de débiter l'arbitrage en faisant témoigner l'inspecteur de l'Administrateur et l'expert Beaulieu et ainsi l'entrepreneur sera en mesure de prendre finalement connaissance de la preuve de l'Administrateur, notamment l'expertise de l'ingénieur Beaulieu et du conciliateur Lapierre.

L'entrepreneur décide de se retirer avant le début de la preuve et il allègue que son droit d'être entendu est brimé.

## **II. LA PREUVE**

### **A) Preuve de l'Administrateur**

## **Description de la façon particulière de poser une toiture en métal**

L'expert Beaulieu décrit en détail les spécifications du fabricant de la toiture installée par l'entrepreneur.

Photos à l'appui, l'expert Beaulieu précise les manquements aux règles de l'art commis par les installateurs engagés par l'entrepreneur. L'expert Beaulieu relève les manquements aux règles de l'art et les anomalies suivantes :

- Absence de fermeture à caoutchouc dans les cannelures du métal à la rive du toit de même que dans les noues de toit;
- Fixation dans la partie pleine du métal;
- Absence de solin de départ à la rive du toit;
- Absence de solin de bordure le long de la toiture;
- Absence de dos d'âne derrière la cheminée;
- Aérateur de faîtage excédent la toiture;
- Absence de solin de caoutchouc à la base du conduit électrique;
- Absence de scellant à plusieurs endroits;
- Présence de perforations à quelques endroits.

L'expert Beaulieu conclut que le parement métallique de la toiture n'a pas été installé par des ferblantiers d'expérience connaissant les règles de l'art de la pose du métal.

L'expert Beaulieu conclut que les manquements et les anomalies précitées diminuent la qualité de la construction et dans un délai prévisible, il est possible que la santé des bénéficiaires soit mise en cause en raison de l'infiltration d'eau donnant lieu à la formation de moisissure.

L'inspecteur Lapierre de l'Administrateur a effectivement confié à l'ingénieur Beaulieu le mandat d'inspecter la toiture.

## **B) Preuve des bénéficiaires**

Les bénéficiaires déposent une preuve d'expertise qui confirme l'existence d'anomalies à la toiture et en particulier :

- Nid d'abeilles dans le grenier, partie arrière de la maison due à l'infiltration d'eau;
- Trou recouvert de scellant de très mauvaise qualité et peinture éraflée;
- Nombreuses visses sur la surface plane sans raison apparente;
- Trou, infiltration d'eau;
- Coin retroussé et scellant de très mauvaise qualité sur le côté gauche de la cheminée.

## **III. ARGUMENTATION**

L'Administrateur et les bénéficiaires établissent un lien entre les anomalies et les manquements de l'entrepreneur.

## **IV. ANALYSE ET DÉCISION**

### **Preliminaire**

L'arbitre a décidé de procéder à l'arbitrage du litige après avoir constaté et montré que le Tribunal a donné à l'entrepreneur l'opportunité de préparer une contre expertise.

Le Tribunal estime que le droit à une défense entière ne doit pas avoir pour effet de retarder l'exécution d'une obligation de nature contractuelle.

## **Sur le fond du problème**

Je me suis assuré que les photos déposées en preuve ont été prises par les témoins et que ces photos reflètent la réalité. L'arbitre constate que les travaux effectués par l'entrepreneur ne respectent pas les normes minimales de construction et ni les règles de l'art.

Même un observateur profane en techniques de construction est en mesure de constater l'existence d'anomalies, de défauts de construction, de manquements dans l'exécution des travaux d'installation de la toiture de la maison des bénéficiaires.

Cet observateur profane peut établir un lien évident entre ces anomalies, les manquements et la détérioration de la maison entraînant à coup sûr une diminution de la valeur de la propriété des bénéficiaires construite par l'entrepreneur.

Les experts confirment le profane.

## **V. DISPOSITIF**

Pour tous ces motifs, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'entrepreneur et enjoint à celui-ci d'effectuer les travaux conformément aux spécifications de l'expertise de M. Beaulieu, produite par l'Administrateur.

Conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Décret 841-98, 17 juin 1998), les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'entrepreneur.

Fait à Montréal le 9 mars 2004,

Me Bernard Lefebvre