

**ARBITRAGE EN VERTU DU CERTIFICAT  
DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2005-12-017  
APCHQ : 05-200 FL (B-21585C)

---

ENTRE :

LE SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LE NOUVEL EUROPA  
(ci-après la « bénéficiaire »)

ET :

LA GARANTIE DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ  
(ci-après l'« administrateur »)

ET :

LES PROJETS EUROPA INC.  
(ci-après l'« entrepreneur »)

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>c</sup> Johanne Despatis**

---

Pour le bénéficiaire

M<sup>c</sup> Isabelle Poirier, (DeGranpré Joli-Cœur),  
procureure, assistée de :

Pour l'administrateur

M. Pierre Malo, copropriétaire  
M<sup>c</sup> François Laplante, (Savoie Fournier), procureur,  
assisté de :

Pour l'entrepreneur

M. Régnald Cyr, inspecteur

Date de l'audience

M. Jean-Pierre Houle, entrepreneur

Lieu de l'audience

24 janvier 2007

Date de la sentence

Montréal  
8 mars 2007

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Adjudex inc.  
0508-8225-GAMM  
S/A 8030

## I LE RECOURS

[1] Cette sentence décide du recours institué par le Syndicat de la copropriété Le Nouvel Europa, ci-après « le bénéficiaire », qui conteste deux éléments d'une décision rendue le 9 mai 2005 par la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, « l'administrateur », suite à des réclamations relatives aux parties communes de son immeuble construit par Les Projets Europa inc., « l'entrepreneur ».

[2] Les éléments contestés par le bénéficiaire sont les suivants :

*[...]*

*Concernant les points qui suivent, l'administrateur n'a pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçons lors de l'inspection.*

*35. Pente de l'accès intérieur au stationnement SSI*

*Dénonciation :*

*Malgré la réfection de la pente de l'accès intérieur au stationnement SSI par l'entrepreneur, le représentant du Syndicat mentionne qu'au moins deux (2) véhicules écorcheraient l'asphalte au passage du point haut, près de la porte montante.*

*Au dire de ce dernier, il s'agirait pour l'un d'un véhicule d'allure sportive et pour l'autre d'un conducteur aux manœuvres particulières.*

*Inspection :*

*Les traces de réfection sont évidentes de par la présence de point de repères au mur du stationnement et les zones d'asphalte nouvelles.*

*Quelques écorchures sont visibles au point haut, près de la porte montante.*

*L'entrepreneur affirme être en tout point conforme aux exigences de pente des plans de l'architecte.*

*[...]*

*Concernant les points qui suivent, nous sommes d'avis que les situations observées ne peuvent être considérées comme des malfaçons pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment*

*40. Léger désalignement de la partie supérieure du mur de maçonnerie du côté sud donnant sur la cour intérieure*

*Dénonciation :*

*Compte tenu de la présence de quelques joints de mortier verticaux, plus larges à un endroit précis, un léger désalignement de la partie supérieure du mur est dénoncé.*

[3] Ce n'est pas la première sentence arbitrale impliquant les parties. La preuve relative aux deux éléments en litige devait initialement être présentée au cours d'une audience tenue le 24 mars 2006. Toutefois, l'état du dossier n'a pas permis de le faire. Pour mémoire, je rappelle les deux sentences déjà rendues auxquelles je renvoie les parties pour une meilleure vue d'ensemble.

[4] Depuis, le bénéficiaire a requis une expertise de l'architecte Claude Morris concernant le point 40. Selon lui, cette expertise révèle la présence d'autres déficiences à la maçonnerie affectant d'autres murs de la propriété que celui identifié au point 40. Le bénéficiaire demande que le présent recours s'étende aussi à ces autres déficiences alléguées, demande à laquelle l'entrepreneur et l'administrateur opposent un moyen d'irrecevabilité. Aussi, y aura-t-il lieu avant de passer au fond, de décider d'abord de ce moyen.

[5] Je suis aussi saisie d'une demande des parties de prendre acte d'une entente intervenue entre elles modifiant le délai initialement convenu pour l'exécution des travaux correctifs ordonnés dans ma sentence du 15 mai 2006 relativement au point 50 de la décision du 9 mai, *Eau stagnante sur la toiture du hall entre le 800 d'Youville et les commerces adjacents*. L'entrepreneur s'engage désormais à procéder à ces correctifs d'ici le 30 avril 2007, échéance acceptée par le bénéficiaire.

## II

### ANALYSE ET DÉCISION RELATIVES AU MOYEN PRÉLIMINAIRE

[6] Essentiellement, selon ma compréhension des prétentions de l'administrateur et de l'entrepreneur, l'extension du recours à d'autres éléments que celui identifié au point 40 serait inadmissible. Cela constituerait selon eux une demande entièrement nouvelle qui ne pourrait donc être ajoutée à la demande initiale sous le couvert d'un amendement. Elle devrait en conséquence être rejetée.

[7] Décider de ce moyen préliminaire équivaut à mon avis à déterminer si le bénéficiaire peut être autorisé à amender la procédure telle qu'instituée. En effet, on veut que je me penche sur des points non visés dans sa demande initiale. Soyons bien claire : il ne s'agit pas d'éléments que l'administrateur aurait rejetés ou ignorés mais plutôt d'allégations que le bénéficiaire n'avait jamais sauf erreur jusqu'alors présentées à l'administrateur. Le recours tel qu'engagé s'est toujours limité au point 40 tel que décrit dans la décision du 9 mai 2005.

[8] Le *Code de procédure civile* régit généralement l'ensemble des questions procédurales en matières civiles. Il vaut ici. Son article 199 qui porte sur l'*amendement* peut nous guider dans le traitement de ce moyen préliminaire.

[9] Selon cette disposition, une partie peut en tout temps avant jugement amender un acte de procédure, sauf si l'amendement est inutile, contraire aux intérêts de la justice, ou s'il en résulte une demande entièrement nouvelle sans rapport avec la demande originaire.

[10] Bien que généralement de même nature que l'objet du point 40, i.e. relatif à une question de maçonnerie, l'ajout souhaité constitue-t-il une demande entièrement nouvelle sans rapport avec la demande originale ou encore le fait de l'autoriser serait-il contraire aux intérêts de la justice? Pour bien répondre à ces questions, il importe de bien situer la demande dans son contexte à la fois factuel et juridique.

[11] On retrouve aux clauses 6.1 et suivantes du *Certificat* le mécanisme de mise en œuvre de la Garantie.

[12] Ainsi, est susceptible d'être soumis à l'arbitrage, un différend survenant entre un bénéficiaire, ou un entrepreneur, et l'administrateur à la suite d'une décision de celui-ci au sujet

d'une réclamation présentée en vertu du *Certificat*. Autrement dit, l'arbitrage est un recours qui suit une décision de l'administrateur relative à une réclamation présentée à celui-ci. Pour faire image, l'arbitre est une sorte de tribunal d'appel. Or, pour qu'il ait appel il faut préalablement qu'il y ait une décision dont on veuille en appeler.

[13] En l'espèce, la seule demande dont je sois saisie conteste une décision de l'administrateur qui écarte une prétention du bénéficiaire à l'égard d'un point très précis, à savoir un problème de « léger désalignement *de la partie supérieure du mur de maçonnerie du côté sud donnant sur la cour intérieure* »

[14] L'amendement souhaité vise à ajouter aux questions que j'ai à décider, celle de savoir si d'autres problèmes allégués de maçonnerie affectant d'autres parties de l'ouvrage, qui n'ont fait l'objet ni de dénonciation auprès de l'administrateur ni de décision de celui-ci seraient déficients et sujets à des travaux correctifs.

[15] Autrement dit, je me pencherais en appel sur des allégations qui n'ont jamais été pour mes fins l'objet de quelque décision de l'administrateur : ces éléments n'ont pas été dénoncés, pas été inspectés, ni fatalement, objet d'une quelconque conciliation, ni d'une quelconque décision, favorable ou non, de l'administrateur.

[16] Avec égards, puisque les allégations qu'on souhaite me soumettre n'ont jamais été présentées à l'administrateur, il s'en suit à mes yeux que l'amendement demandé constitue une demande entièrement nouvelle étrangère à la demande dont je suis saisie. Autrement dit, la source de la demande d'arbitrage ne peut être qu'une décision de l'administrateur et ses éléments alors que ce que le bénéficiaire veut soumettre n'en provient pas.

[17] Une telle demande constitue dans les circonstances une demande nouvelle sans véritable rapport avec la demande originale si ce n'est qu'il y est question de maçonnerie.

[18] En conséquence, je considère inadmissible à ce stade l'addition souhaitée. Je me limiterai donc au point 40 tel que décidé par l'administrateur.

### III

#### **PREUVE AU FOND**

[19] Je résume dans les paragraphes qui suivent la preuve présentée à l'égard de chacun des deux points en litige.

#### **Point 35 : Pente de l'accès intérieur au stationnement SS1**

[20] Selon la preuve, le bénéficiaire s'est déjà plaint dans le passé du fait que la pente de la rampe d'accès au stationnement souterrain SS1 était trop abrupte : des véhicules heurtaient le sol en haut et en bas.

[21] Selon la preuve, l'entrepreneur a subséquemment apporté des correctifs au bas de la rampe mais pas au haut. C'est là, aux dires du bénéficiaire, que le problème persiste toujours. Le bénéficiaire a fait entendre comme expert l'architecte Claude Morris qui écrit dans son rapport :

*[...] Le code national du bâtiment est muet sur les rampes de stationnement. La Ville de Montréal a édicté des règlements sur la pente des rampes de garages extérieures, mais pas sur les rampes intérieures. Certaines villes américaines ont adopté des règlements et des guides de conception, qui ne s'appliquent pas chez nous, mais qui peuvent servir de point de comparaison. Par ailleurs, l'American Institute of Architects a publié des recommandations pour la conception des rampes de garage. C'est en référence à ces documents que j'ai évalué la rampe de l'ensemble Nouvel Europa.*

*Les normes et règlements américains que j'ai pu consulter limitent la pente des rampes de transition avec les étages de stationnement. La pente de ces rampes de transition est habituellement de la moitié de celle de la rampe elle-même.*

*[...] Évidemment, une rampe de transition est inefficace si la voiture qui l'emprunte a un empattement plus long que la rampe. De là l'exigence d'une longueur de 10 pieds pour la rampe de transition. [...]*

*Dans le cas qui nous occupe, non seulement les rampes de transition ne mesurent que 1980 mm (environ 6 pieds et 6 pouces), mais la pente de la rampe est deux fois supérieure à la pente recommandée. »*

[22] Les différentes mesures prises par l'expert Morris sur l'état des choses au sommet de la rampe ne sont pas contredites. Ce dernier reconnaît par ailleurs que les correctifs apportés à son

bas ont corrigé le problème et que cette partie répond désormais aux normes qu'il cite dans son rapport.

[23] Pour sa part, l'entrepreneur affirme essentiellement s'en être remis au bon jugement de son architecte Normand Pratte qui ne lui aurait pas demandé de corriger le haut de la rampe mais seulement le bas. Selon lui, si ce dernier ne lui a pas demandé de corriger le haut de la rampe, il devait avoir une bonne raison. L'architecte Pratte n'a pas témoigné.

**Point 40 : Léger désalignement de la partie supérieure du mur de maçonnerie du côté sud donnant sur la cour intérieure**

[24] Selon l'administrateur, il s'agit essentiellement d'une question esthétique qu'il a considérée exclue du *Certificat*, le bénéficiaire n'ayant pas démontré à ses yeux la présence de quelque malfaçon.

[25] Pour sa part, le bénéficiaire a là aussi eu recours comme témoin expert à l'architecte Claude Morris qui écrit dans son rapport :

*Point 40 Désalignement de la partie supérieure du mur de maçonnerie*

*Pour soutenir le point 40 de la requête, [...] nous avons établi une ligne repère sur la surface de l'ouvrage et procédé au mesurage à intervalles réguliers pour déterminer l'écart de rectitude dans le haut du mur. Une ligne a été tendue de haut en bas de l'ouvrage, à 2 mm de la paroi. Cette ligne correspond à celle qui est normalement tendue par les maçons avant de débiter leur travail, pour vérifier en cours d'exécution, que l'ouvrage est bien aligné dans les plans verticaux parallèle et perpendiculaire à la surface.*

*[...], nous avons mesuré un écart de verticalité de 13 mm par rapport au plan vertical parallèle au mur et ce sur les dernier [sic] trois mètres, dans le haut du mur. Or, la norme CSA A371, qui sert de référence au devis des architectes du projet, spécifie à l'Article 5.3.2.5, que les écarts par rapport à la configuration théorique des surfaces, en étant obliques, gauches ou bombées, ne doivent pas, sur toute longueur de 3 m, être supérieurs à 6 mm. L'écart mesuré est donc de plus du double de l'écart admis par la norme CSA A371, citée dans le devis comme référence de qualité.*

*L'espace laissé sous les cornières ne respecte pas le minimum de 10 mm prescrit à la même section du devis. Ceci pourra entraîner, dans quelques années, la fissuration de la maçonnerie par les efforts transmis par les cornières.*

[26] De son côté, l'entrepreneur s'en remet essentiellement à ce qu'en dit l'architecte Pratte dans un rapport daté du 9 novembre 2005 (pièce E-1) :

*Point 40 Désalignement de la partie supérieure du mur*

*Nous n'avons jamais remarqué ce désalignement auparavant qui est pratiquement invisible. Il faut dire que les ouvrages de maçonnerie ont été réalisés en mode accéléré pour rencontrer le calendrier de remise et qu'il y a pu u avoir un déplacement de la ligne verticale au moment des travaux. Bien que non esthétique.*

[27] Monsieur Pratte n'était pas présent à l'audience.

[28] L'entrepreneur explique n'avoir pas jugé bon de recourir à une contre-expertise sur la question, estimant qu'un écart d'aussi peu que 7 millimètres est trop minime pour justifier un correctif.

[29] Selon monsieur Cyr, inspecteur conciliateur au service de l'administrateur, il s'agit tout au plus d'un léger désalignement et il n'y a pas eu mouvement de la maçonnerie. Au surplus, selon lui, cette situation était apparente à la réception de sorte qu'il y aurait quand même lieu de rejeter la demande puisque relative à une malfaçon apparente affectant une partie commune.

#### IV

#### **ANALYSE ET DÉCISION**

[30] Le *Certificat* émis en l'espèce énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire. Ces obligations ayant déjà fait l'objet de commentaires dans les deux sentences déjà rendues entre ces parties, il n'y a pas lieu d'y revenir.

**Point 35 : Pente de l'accès intérieur au stationnement SS1**

[31] La preuve révèle que la rampe du garage était à l'origine trop abrupte; des correctifs y ont été apportés mais seulement au bas de celle-ci. Le bénéficiaire affirme que des correctifs auraient aussi dû être apportés au haut de celle-ci puisque des voitures s'y accrochent toujours.

[32] L'entrepreneur répond essentiellement à la demande que son architecte ne le lui ayant pas demandé, il n'a donc pas effectué de correctif à ce bout de la rampe.

[33] Selon la preuve, le problème qui existait aux deux extrémités de la rampe existe toujours à son sommet.

[34] On a prétendu, faute de norme officielle au Québec régissant la pente des rampes de garages intérieurs, qu'il ne pourrait juridiquement y avoir malfaçon susceptible d'affecter un tel ouvrage au sens du *Certificat*.

[35] J'ai déjà eu à me prononcer sur cet argument dans *Groupe Sasco inc.* et *Salloum et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 27 juin 2006. Ce que j'en disais vaut ici : [paragraphe 40 et ss]

*Avec égards, je ne peux souscrire à cette thèse qui paraît conduire à l'absurde en ce sens que l'absence de norme formelle serait nécessairement synonyme d'absence de règles de l'art. Or, ce que le Règlement sanctionne est non seulement certains manquements à des normes mais aussi certains manquements aux règles de l'art.*

*Il se peut que les règles de l'art soient traduites, consacrées dans une norme. C'est souvent le cas. Mais il se peut aussi, cela semble être le cas des planchers, que ces règles n'aient pas conduit à l'adoption de normes. À l'évidence, cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas de règles de l'art et que l'on peut faire n'importe comment.*

*En revanche, cela aussi serait absurde, que l'absence de normes, normes qui pour la plupart énoncent des écarts admissibles par rapport à la perfection, devait signifier que seule la perfection serait conforme.*

*En pratique donc l'inspecteur qui doit se prononcer sur une malfaçon alléguée à l'égard d'une situation qui n'est pas normalisée peut à mon avis, par souci d'objectivité, s'inspirer de normes existant ailleurs, utilisées de façon raisonnable et rationnelle, afin de déterminer une tolérance raisonnable dans le problème qu'il constate.*

*Avec égards, j'estime en effet que l'appréciation de la conformité aux règles de l'art en l'absence de normes ne devrait pas se faire nécessairement de manière purement subjective. Pareille façon de faire pourrait s'avérer plus arbitraire que rationnelle, ce qui serait évidemment inacceptable. Il m'apparaît en effet qu'un minimum de constance et de prévisibilité est essentiel en ces matières. De s'en remettre à la seule perception d'un individu, si honnête et compétent soit-il, pour évaluer la conformité d'une situation aux fins du Règlement est sûrement une approche à proscrire.*

*En l'espèce, l'entrepreneur devait installer des planchers à niveau et c'est la présence des dénivellations qui fait qu'il y a obligation de décider si les écarts constatés sont ou non tolérables selon les règles de l'art.*

*En l'espèce, l'administrateur n'a pas exigé la perfection. Pour déterminer ce qui serait un écart tolérable, il s'est servi d'un cadre de référence précis tout à fait rationnel et raisonnable. En choisissant pour l'établissement d'une norme de se référer à ce qui se fait chez nos voisins pour aborder la question il s'est gardé de tout arbitraire et, la preuve l'a confirmé, il a pris ses mesures avec soin et a utilisé un instrument dont on n'a pas démontré qu'il n'aurait pas été fiable.*

*La preuve démontre que les dénivellations observées excédaient la règle de tolérance retenue par l'administrateur, règle rationnelle et appliquée correctement. On ne m'a donné aucun motif valable de renverser ce constat. Par conséquent, j'estime que c'est à bon droit qu'on a jugé qu'il y a malfaçon dans l'installation des planchers.*

[36] Or, en l'espèce, selon la preuve, des voitures s'accrochent toujours là où la pente de la rampe n'a pas été corrigée. Ce fait non contredit atteste que la pente de cette rampe n'est donc pas conforme aux règles de l'art, comme l'a démontré la preuve. Par conséquent, le recours est accueilli.

**Point 40 : Léger désalignement de la partie supérieure du mur de maçonnerie du côté sud donnant sur la cour intérieure.**

[37] Dans son rapport du 9 mai 2005, l'administrateur qualifie le problème de « léger désalignement » dû à « la présence de quelques joints de mortier verticaux plus larges » et écarte qu'il puisse s'agir d'une malfaçon susceptible de porter atteinte à la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment.

[38] Avec égards, la preuve ne permet pas de souscrire au point de vue de l'entrepreneur et de l'administrateur. Selon l'expertise non contredite à cet égard de l'architecte Morris, la situation contrevient à la norme CSA A371, une norme applicable en l'espèce.

[39] Certes l'entrepreneur se dit en désaccord avec la façon de procéder et les conclusions de monsieur Morris. Sans présenter la moindre preuve, il se contente d'exprimer son désaccord qu'il dit partagé par son architecte qui n'est pas venu témoigner et selon lequel un écart de 7 millimètres serait insuffisant pour conclure à une malfaçon.

[40] Avec égards, le désaccord avec un témoin, expert ou pas, n'est pas suffisant pour écarter la preuve susceptible d'avoir été présentée par un tel témoin. Ici la preuve suivant laquelle l'écart constaté excède la norme applicable n'est pas contredite. Aucune circonstance mise en preuve ne permet donc d'écarter ce témoignage. Somme toute, la preuve prépondérante démontre la présence d'une malfaçon.

[41] En second, l'administrateur et l'entrepreneur ont soutenu que si j'en venais à la conclusion qu'il y avait malfaçon, il s'agirait au mieux d'une malfaçon apparente affectant une partie commune et donc non couverte par le *Certificat*.

[42] Le caractère apparent ou non d'une malfaçon susceptible d'affecter une copropriété est directement pertinent à sa couverture ou non en vertu du *Certificat*. En effet, ce dernier comporte une distinction décisive fondée sur ce caractère apparent ou non suivant que la partie affectée de l'immeuble est commune ou privative. (voir clause 2.1 du *Certificat*)

[43] Dans le cas d'une partie commune, seule une malfaçon *inapparente* non dénoncée à la réception est couverte. De là, l'argument avancé ici suivant lequel la malfaçon alléguée à l'alignement de la brique concernerait au mieux un problème apparent affectant une partie commune donc une malfaçon non couverte par le *Certificat*.

[44] En l'espèce, le débat se ramène donc au caractère apparent ou inapparent de cette malfaçon désormais avérée.

[45] Concrètement, ce caractère est largement une question de fait. Une chose est certaine, la maçonnerie dont il s'agit était dans le même état au moment de la réception de l'immeuble, de

sorte que la malfaçon dont il s'agit existait donc déjà. Toutefois, le bénéficiaire affirme ne pas l'avoir constatée et qu'elle était en fait inapparente.

[46] Voici ce qu'écrit l'arbitre Claude Dupuis dans *Cyr et St-Amour et 9041-8930 Québec Inc.*, SA, 12 mars 2004, au sujet de la façon concrète d'apprécier le caractère apparent ou non d'une malfaçon : [Paragraphe 24 et ss]

*La définition de « vice apparent » est contenue à l'article 1726 du Code civil du Québec :*

*1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

*Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.*

*La façon de mesurer la tolérance permise à l'alignement vertical d'un mur de briques n'est pas nécessairement connue d'un acheteur diligent. Dans l'esprit du soussigné, le législateur, par l'adoption de l'article 10 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, n'a pas voulu soustraire à [sic] l'entrepreneur la responsabilité qui lui incombe d'inspecter et vérifier les travaux en cours ainsi que les travaux complétés sur son chantier et de laisser au seul bénéficiaire la responsabilité de le faire.*

[47] Je souscris à ces propos qui s'appliquent au présent litige avec les adaptations nécessaires. En l'espèce, le désalignement dont il est question est certes assez significatif pour constituer une malfaçon mais il demeure léger et ne saute pas aux yeux. Il peut peut-être être facilement perceptible pour un expert mais il reste pratiquement imperceptible à mon avis pour le commun même prudent et diligent. D'ailleurs, si le problème avait été si facile à déceler, i.e. susceptible d'être constaté par un acheteur prudent et diligent sans qu'il ait besoin de recourir à un expert, on peut penser que l'inspection faite à la réception l'aurait révélé. Or, cela n'a pas été le cas.

[48] En fait, pour affirmer que ce problème était apparent à la réception, l'administrateur et le bénéficiaire se fondent essentiellement sur un extrait du rapport de monsieur Morris. Celui-ci

écrit que de nombreux défauts sont observables à l'œil nu dans la régularité de l'ouvrage. Il opine qu'un observateur non expert peut constater du trottoir de multiples défauts d'homogénéité dans l'ouvrage.

[49] Avec égards, j'estime que ces propos, à l'évidence mal choisis de l'expert Morris, et essentiellement destinés à illustrer sa propre pensée, ne sauraient lier le bénéficiaire quant au caractère apparent ou non d'une malfaçon. Le champ d'expertise de l'expert est la maçonnerie et non les aptitudes visuelles des passants. En effet, dans la mesure où on parle d'un problème mesuré en millimètres, je ne crois pas que la preuve permette raisonnablement de qualifier ce problème d'apparent, i.e. qui « *peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.* »

[50] Il y a plus. S'agissant de l'ampleur et de la nature de la déficience, l'administrateur lui-même qualifiait le problème de mineur, et de purement esthétique. De même, l'architecte Pratte mandaté par l'entrepreneur écrit dans son rapport: « *Nous n'avons jamais remarqué ce désalignement auparavant qui est pratiquement invisible.* »

[51] J'en conclus que cette malfaçon n'était pas apparente au sens du *Certificat*.

[52] Finalement, l'entrepreneur a soutenu que le désalignement en question étant si mineur, il ne saurait porter atteinte à la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment de sorte qu'il échapperait à la couverture du *Certificat*. Pour sa part, le bénéficiaire invoque l'affaire *Syndicat de la copropriété des Habitations Henri-Deslongchamps* et *Gestion Giovanni Scalia inc.* et *La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ*, 4 janvier 2006, selon laquelle la non-conformité aux règles de l'art, ou à une norme de construction, suffit non seulement pour conclure à l'existence d'une malfaçon au sens du *Certificat* mais pour ouvrir droit à la protection de celui-ci sans qu'il soit nécessaire de démontrer la présence de quelque signe immédiat de préjudice.

[53] La preuve ayant démontré la non-conformité à la norme pertinente, ce fait justifie qu'il y ait réparation. Le risque que pareille déviation fait courir au bénéficiaire a du reste été mis en preuve et il n'est pas contredit.

[54] Pour toutes ces raisons, le recours est accueilli.

## V

**CONCLUSION**

[55] Pour toutes les raisons qui précèdent, les réclamations concernant les points 35 et 40 sont accueillies. A ce sujet, j'ordonne à l'entrepreneur de prendre les mesures nécessaires pour corriger ces situations d'ici le 30 juin 2007.

[56] Je donne acte à l'entente intervenue relative au délai dans lequel seront effectués les travaux correctifs relatifs au point 50 et ordonne en conséquence à l'entrepreneur d'y procéder d'ici le 30 avril 2007.

[57] Je décide en conformité des dispositions du *Certificat*, que les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 8 mars 2007

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre

Adjudex inc.  
0508-8225-GAMM  
S/A 8030