

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : GAMM : 2007-12-013
APCHQ : 108735-1 (07-140FL)

ENTRE :

KIEU THUY TRUONG ET CAU CHIEM

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

BRUNELLE ENTREPRENEUR INC.

(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour les bénéficiaires
Pour l'administrateur
Pour l'entrepreneur

M^e Martin Janson (Janson, Larente, Roy)
M^e François Laplante (Savoie Fournier)
M^e Raymond A. Daoust (Crochetière Pétrin)

Dates d'audience 9 et 10 mars 2009
Réception de la dernière correspondance 15 mai 2009
Date de la sentence 23 juin 2009

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0710-8281-GAMM
SA-8060

I

RECOURS

[1] Madame Kieu Thuy Truong et monsieur Cau Chiem, les bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ci-après le *Règlement*, les éléments suivants d'une décision rendue le 20 juin 2007 par la *Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, l'administrateur, à la suite d'une inspection de leur propriété construite par *Brunelle Entrepreneur inc.*, l'entrepreneur :

Concernant les points 3 et [...] qui suivent, nous sommes en présence de situations apparentes qui, contrairement aux exigences du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir pour ces points.

3. Hauteur non uniforme des contremarches de l'escalier extérieur arrière menant au sous-sol

Le bénéficiaire dénonce que la contremarche du haut a une hauteur inférieure aux autres.

Nous avons mesuré la contremarche réalisée à même le mur de fondation, laquelle est à ± 3 pouces.

[...]

Concernant les points 5 à 14 qui suivent, l'administrateur n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, de constater la présence de malfaçons dans les matériaux et la main d'œuvre fournis par l'entrepreneur. En effet, les travaux effectués par l'entrepreneur nous sont apparus conformes aux règles de l'art et à l'usage du marché.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir pour ces points.

5. Deux descentes d'escalier extérieures menant au sous-sol doivent être protégées contre le gel

Concernant l'affirmation des bénéficiaires à savoir que l'excavation pour le bâtiment ainsi que les deux descentes vers le sous-sol auraient été faites au même niveau alors que les plans montraient une excavation plus

profonde pour le secteur des escaliers, nous sommes en présence d'une mésentente contractuelle plutôt que d'une malfaçon, pour laquelle l'administrateur n'a pas juridiction.

Nous avons constaté, lors de notre visite, qu'un isolant de type extrudé était présent le long des murs de béton de l'escalier. L'entrepreneur nous a informé que l'ensemble des surfaces de béton des descentes sont ainsi protégées contre le gel.

Soulignons également qu'il est de la responsabilité des bénéficiaires d'effectuer les études nécessaires afin de démontrer s'il y a malfaçon et d'informer au besoin l'entrepreneur et l'administrateur de toute anomalie rencontrée.

La bénéficiaire nous a finalement indiqué n'avoir observé aucun dommage aux murs de fondation pour ces secteurs.

[...]

6. Linteau d'acier au-dessus des ouvertures, aux murs extérieurs, ne sont pas tous peints

Nous avons observé, lors de notre visite, que ces linteaux sont protégés par une couche d'apprêt appliquée lors de leur fabrication et qu'ils répondent aux exigences des codes en vigueur.

[...]

8. Pente inadéquate aux allèges extérieures des fenêtres et aux seuils des portes

La bénéficiaire dénonce l'absence de pente aux allèges extérieures de maçonnerie, causant ainsi de l'efflorescence sous les allèges.

Lors de notre visite, nous avons relevé une pente suffisamment prononcée aux différents seuils extérieurs des portes et fenêtres de ce bâtiment permettant ainsi de prévenir toute accumulation d'eau à ces endroits.

9. Mauvais drainage des eaux de pluie à la surface de la dalle de béton de la descente extérieure de l'escalier arrière menant au sous-sol

Nous avons relevé à cet endroit, une pente suffisamment prononcée afin d'acheminer l'eau vers le puisard situé près du centre de la dalle.

[...]

11. Acier sous les marches du balcon avant qui commence à rouiller

La bénéficiaire dénonce que le rebord métallique de certaines marches menant au balcon commence à rouiller.

Lors de notre visite, nous avons constaté qu'il s'agit en fait de certains rebords supérieurs aux extrémités des marches où il est possible d'apercevoir la présence de taches de rouille.

Cette situation ne peut être considérée comme une malfaçon au sens de la garantie et nécessite assurément un entretien périodique.

12. Support de galerie avant

La bénéficiaire dénonce que le bas de l'escalier de la galerie avant devrait être supporté par une fondation protégée contre le gel mais elle précise ne pas savoir si cela a été fait.

Lors de notre visite, l'entrepreneur a expliqué que le bas de cet escalier d'acier repose sur un socle de béton coulé au sol.

Nous n'avons décelé aucun dommage à ces éléments et le tout nous apparaît conforme aux différentes normes en vigueur.

[2] J'étais également saisi de la contestation par les bénéficiaires des points 4, 7, 10, 13 et 14. Toutefois, madame Kieu Thuy Truong, la bénéficiaire, a indiqué retirer ces points de la demande d'arbitrage de sorte que je n'ai pas eu à m'y pencher. Je donne cependant acte de cette déclaration de désistement dans mes conclusions finales.

II

LES FAITS

[3] Les bénéficiaires ont signé l'acte de réception de leur résidence située à Ville Émard le 20 septembre 2006. Il s'agissait d'une nouvelle propriété construite par l'entrepreneur dans le cadre d'un contrat d'entreprise intervenu le 10 avril 2006.

[4] En janvier 2007, les bénéficiaires mandatent la firme Raymond L. Blanchette & associés inc. afin de procéder à une inspection de leur résidence. L'inspection est effectuée le même mois et suivie d'un rapport le 2 février suivant.

[5] C'est sur la foi des constatations qui y sont faites par monsieur Raymond Blanchette, ingénieur à la retraite, que les bénéficiaires transmettent le 19 février 2007 à l'entrepreneur et à l'administrateur la lettre suivante :

Nous vous transmettons sous pli, copie du rapport d'expertise de monsieur Raymond Blanchet [sic] de la firme Raymond L. Blanchette & associés inc., expert en bâtiment, lequel vous est transmis pour valoir comme si au long récit à titre de dénonciation de malfaçons/vices affectant le bâtiment [...]

[6] Insatisfaits des interventions de l'entrepreneur, les bénéficiaires présentent une réclamation à l'administrateur en mars 2007.

[7] Monsieur Yvan Mireault, architecte et inspecteur-conciliateur à l'emploi de l'administrateur procède à une visite des lieux le 29 mai 2007 en vue de vérifier ce qui en est des problèmes dénoncés. Il fait rapport le 20 juin suivant, rapport dont l'essentiel pertinent à nos fins est reproduit plus haut.

[8] Je résume succinctement dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve présentés à l'audience à l'égard des points en litige.

Point 3. Hauteur non uniforme des contremarches de l'escalier extérieur arrière menant au sous-sol.

[9] Notre visite des lieux a permis de constater que la contremarche du haut de cet escalier a une hauteur inférieure aux autres. En fait, les parties reconnaissent qu'elle présente une différence d'au moins 3 pouces de hauteur avec les autres alors que selon la clause 9.8.2.1 du *Code national du bâtiment*, le *CNB*, la hauteur des contremarches [doit] être [constante] dans une même volée.

[10] Tout en reconnaissant que la situation est non conforme, monsieur Mireault explique ne pas avoir considéré ce point couvert par le *Règlement*, s'agissant, selon lui, d'une malfaçon apparente non dénoncée au moment de la réception du bâtiment contrairement à ce qu'exige le *Règlement*.

[11] L'entrepreneur dit avoir volontairement fait la chose ainsi afin de créer un muret qui empêcherait les eaux de ruissèlement d'atteindre la cage d'escalier. Toujours selon l'entrepreneur, ce muret pourra être éliminé, i.e. le béton coupé, lorsque l'asphaltage du stationnement prévu à l'arrière de la bâtisse sera complété. En somme, selon ma compréhension, ce muret ne serait plus nécessaire pour éviter que l'eau ne s'écoule dans la cage d'escalier puisque la pente du stationnement alors pavé éviterait la chose.

[12] La bénéficiaire reconnaît ne pas avoir dénoncé cette situation visible à l'œil nu à la réception du bâtiment. Elle reconnaît l'avoir constaté à l'époque sans la dénoncer parce qu'elle ignorait que cette situation était contraire aux normes en vigueur.

[13] En contre interrogatoire, elle dira toutefois : *Je ne trouvais pas ça correct. C'est monsieur Blanchette qui m'a dit que ce n'est pas dans les normes. Ajoutant : J'ai constaté mais je ne savais pas si c'était légal ou pas.*

[14] Pour sa part, monsieur Mireault reconnaît que cette norme n'est pas de commune renommée et qu'il est normal qu'un profane en la matière l'ignore.

Point 5. Deux descentes d'escalier extérieures menant au sous-sol non protégées contre le gel

[15] Cette dénonciation concerne les deux descentes extérieures d'escalier menant au sous-sol de la résidence, l'une à l'arrière de la résidence; l'autre sur le côté.

[16] La plainte à leur sujet est résumée ainsi dans le rapport de monsieur Blanchette :

Selon [les] constatations [des bénéficiaires], l'excavation pour le bâtiment ainsi que les deux descentes vers le sous-sol auraient été faites au même niveau. Les plans montraient que l'excavation devait être plus profonde à ces endroits.

L'Entrepreneur aurait posé un isolant rigide du côté extérieur des murs de la descente et sous la dalle du palier.

Commentaires

Les deux descentes d'escalier vers le sous-sol sont des zones non chauffées et les semelles doivent être protégées contre le gel.

Si les fondations ont été construites telles que vous nous les avez décrites, celles-ci n'ont pas suffisamment de protection contre le gel, même si un isolant a été posé, et ne rencontrent pas les exigences de la sous-section 9.1.2 du Code de construction du Québec et du Code national du bâtiment 1995 modifié (CCQ).

Il sera nécessaire d'effectuer une excavation pour vérifier ce fait.

[17] Suite à l'inspection de monsieur Mireault et au premier rapport de monsieur Blanchette, ce dernier procède à des vérifications supplémentaires à l'été 2007 (carottage et excavation) et à un rapport complémentaire en septembre 2007 où il affirme :

[...] les fondations [de ces deux puits d'escalier] et celles de l'immeuble dans cette zone ne sont pas adéquatement protégées contre le gel et sont non-conformes aux plans qui demandent que les semelles reposent sur un sol non-remanié et à une profondeur d'au moins 4pi 6po sous la surface exposée au gel.

[18] Selon l'expert Blanchette, cette situation contrevient clairement à la clause 9.12.2.2 (1) du CNB qui fixe la profondeur minimale que doit avoir ce type de construction afin de le protéger contre le gel. D'ailleurs, dit-il, c'est ce que les plans avaient prévu à l'origine. De plus, ce dernier fait état de plusieurs signes indicateurs de dommages, comme les fissures observées, qui démontrent que ses descentes ont subi des dommages qu'il attribue à l'absence de protection contre le gel.

[19] En audience, après avoir émis quelques hypothèses sur la façon vraisemblable dont cette construction avait pu être faite, l'entrepreneur a finalement reconnu à la lumière notamment d'une preuve visuelle présentée par les bénéficiaires que la seule protection qu'il y avait là contre le gel est la présence d'un isolant rigide.

[20] En somme, selon l'entrepreneur, sa façon de faire demeure acceptable dès lors qu'aucun désordre n'a été observé dans ces deux descentes même après trois hivers. En cela, dit-il, l'exception prévue à la clause 9.12.2.2 (5) trouverait application ici.

[21] Monsieur Mireault témoigne à ce sujet que lors de sa visite des lieux en mai 2007, il n'avait pas eu accès aux plans de l'immeuble et n'était donc pas en mesure de vérifier la

conformité de la construction de ces descentes. Il ajoute que son inspection visuelle n'avait révélé aucun signe de malfaçon et qu'elle demeurerait inchangée lors de notre visite des lieux deux ans plus tard.

[22] Certes, dit-il, les surfaces présentent certaines fissures mais selon lui normales vu qu'il n'y a là aucun signe visible de soulèvement ni de déformation imputables à l'absence de protection contre le gel. En effet, selon lui, si ces descentes n'étaient pas adéquatement protégées contre le gel, on y verrait déjà des signes graves de détérioration. Or, il n'y en a pas.

[23] Pour sa part, après avoir longuement décrit les désordres que l'on trouverait normalement si ces descentes n'étaient pas bien protégées contre le gel, monsieur René Vincent, ingénieur civil cité à témoigner par l'entrepreneur, corrobore l'essentiel du témoignage de Mireault au sujet des fissures observées et de l'absence de signes de soulèvement et ce, contrairement à ce qu'en dit monsieur Blanchette.

[24] Monsieur Vincent dira toutefois : *Je ne sais pas si je serais confortable de signer une lettre établissant la conformité de ces constructions en outre d'être incapable d'affirmer s'il y aura mouvement ou pas dans le futur tout en ajoutant : Je ne penserai pas.*

Point 6. Linteaux d'acier au-dessus des ouvertures, aux murs extérieurs, non peints.

[25] Selon monsieur Blanchette, ces linteaux n'ont pas été peints et devraient l'être afin de minimiser l'apparition de la rouille.

[26] Selon messieurs Mireault et Vincent, ces linteaux comportent tous une couche d'apprêt et répondent donc à la clause 9.20.5.2 (4) du CNB qui prévoit :

Les cornières d'acier supportant une maçonnerie au-dessus des ouvertures doivent être recouvertes d'une couche d'apprêt ou être protégées par d'autres moyens contre la corrosion.

[27] Monsieur Mireault reconnaît la présence minimale de rouille sur certains linteaux qui n'étaient par ailleurs pas présente lors de son inspection en 2007. Selon lui, corroboré également par monsieur Vincent, cette situation observée en mars 2009 n'est pas anormale vu qu'après

deux ans et demi ils doivent faire l'objet d'un entretien. Il opine qu'il est possible que ces linteaux aient été endommagés lors de leur installation ce qui auraient pu altérer leur couche d'apprêt qui est posée en usine.

[28] Selon monsieur Blanchette, la couche d'apprêt qui recouvre ces linteaux n'est pas suffisante. En plus, ils devraient être peints pour minimiser les chances de rouille. Il estime quant à lui que l'apparition de rouille était prématurée et étrangère à un problème d'entretien normal.

Point 8. Pente inadéquate aux allèges extérieures des fenêtres et aux seuils des portes

[29] Monsieur Blanchette écrit dans son rapport :

Les allèges de fenêtre démontrent une absence de pente ou une pente si faible que l'eau ne se draine pas de façon efficace et s'infiltré plutôt au travers des joints de mortier, causant ainsi de l'efflorescence sous l'allège.

Commentaire

Le « Brick Institute of America » recommande une pente de 10 % sur les allèges et cette situation doit être corrigée afin que l'eau ne s'infiltré pas dans le mur.

[...]

Il y a insuffisance de pente aux seuils de porte.

[30] Messieurs Blanchette, Vincent et Mireault conviennent qu'il n'existe pas de réglementation à ce sujet au Québec concernant les pentes aux seuils des portes et aux allèges de fenêtre, ici, des allèges de pierre.

[31] Monsieur Blanchette estime qu'il doit y en avoir une d'au moins 10 degrés; monsieur Mireault d'un ou deux degrés, afin d'éviter l'accumulation d'eau.

[32] Or, selon les mesures prises par monsieur Mireault, les allèges installées ici présentent une pente minime mais quand même suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler vers l'extérieur.

[33] Rappelant que nous sommes en présence d'allèges de pierre, monsieur Vincent explique la différence entre celles-ci et les allèges faites en brique. Contrairement aux allèges faites en

brique qui est un matériau poreux, celles en pierre n'absorbent pas l'eau; celle-ci reste en surface et finit pas s'écouler même avec une très faible pente.

[34] Monsieur Mireault, comme monsieur Vincent avant lui, exprime l'avis qu'il est préférable selon les règles de l'art d'avoir une petite pente même avec une allège en pierre et que la situation observée chez les bénéficiaires répond à cette recommandation.

Point 9. Mauvais drainage des eaux de pluie à la surface de la dalle de béton de la descente extérieure de l'escalier arrière menant au sous-sol.

[35] Monsieur Blanchette dit avoir observé une accumulation d'eau à cet endroit d'où son opinion qu'il y aurait déficience dans le drainage de l'eau en raison, selon son rapport, de l'insuffisance de la pente pour assurer un drainage adéquat, pente qu'il reconnaît ne pas avoir mesurée.

[36] Selon monsieur Mireault qui n'a pas vu d'eau à cet endroit, la pente qu'il a mesurée est suffisamment prononcée pour acheminer l'eau vers le puisard situé près du centre de la dalle. Son témoignage est corroboré par celui de monsieur Vincent.

Point 11. Acier sous les marches du balcon avant qui commence à rouiller

[37] Cette dénonciation vise l'apparition de rouille sur le rebord métallique de certaines marches menant au balcon avant. Selon la preuve non contredite, ces traces de corrosion sont apparues à l'hiver 2007 et se sont accentuées depuis.

[38] Selon monsieur Mireault, la rouille observée à l'époque à ces endroits décrits dans son rapport résulte d'une situation normale qui nécessite un entretien.

[39] Monsieur Blanchette affirme que la rouille observée en 2007 était moins répandue que celle observée lors de la visite des lieux en mars 2009 et qu'elle se limitait aux marches de l'escalier avant. Aujourd'hui, dit-il, on observe le problème également sur les éléments en acier situés à l'arrière de la résidence où la peinture s'écaille à plusieurs endroits.

[40] Selon monsieur Blanchette, bien que le *CNB* ne comporte pas de disposition concernant ces structures d'acier, il reste que l'apparition prématurée de rouille permet d'en venir à la conclusion qu'on a mal appliqué le revêtement utilisé ou qu'il n'était de bonne qualité. Pour monsieur Blanchette, c'est anormal d'observer autant de rouille et une peinture bien faite et de bonne qualité sur de l'acier doit durer huit à dix ans.

[41] Pour sa part monsieur Vincent est d'avis que l'apparition de rouille en 2007 n'est pas exceptionnelle puisqu'elle pouvait résulter d'un usage déficient par les propriétaires. Ainsi, selon lui, l'utilisation de sel ou même des coups de pelle sur la structure peuvent avoir endommagé la peinture et causer la corrosion observée à l'époque. Selon lui, l'expectative raisonnable de vie de la peinture serait d'entre trois et cinq ans. En cela, dit-il, l'apparition de rouille ici *semble prématurée*, si tant est que les bénéficiaires n'aient pas fait usage de sel ni donné des coups de pelles contre la structure.

[42] Question sel, la bénéficiaire nie catégoriquement en avoir utilisé. Elle reconnaît pelleter le dessus des marches l'hiver mais seulement celles situées à l'avant de la résidence.

Point 12. Support de galerie avant

[43] Cette dénonciation concerne le bloc de béton situé au bas de cet escalier de la galerie avant de la résidence des bénéficiaires. Invoquant la clause 9.12.2.2 (4), monsieur Blanchette estime cette situation non conforme puisque l'escalier est censé être supporté par une fondation protégée contre le gel. Il reconnaît toutefois ne pas avoir observé l'apparition de dommage en raison de cette déficience.

[44] Selon monsieur Mireault, la disposition qu'invoque monsieur Blanchette ne s'applique pas à l'escalier en question qui bien qu'ayant plus de deux contremarches n'est pas fait de béton. Selon lui, il s'agit plutôt d'un escalier fait d'une structure en acier appuyé sur un balcon construit en porte-à-faux avec la résidence. En plus, il ne présente aucun dommage. Certes, dit-il, la stabilité de cet escalier serait améliorée s'il était supporté par une fondation protégée contre le gel mais le *CNB* ne l'exige pas.

III

PLAIDOIRIESBénéficiaires

[45] Le procureur rappelle que la réclamation des bénéficiaires remonte à février 2007, soit moins d'un an après la réception en septembre 2006 du bâtiment en question. Il faut donc, poursuit le procureur, analyser chacune des réclamations sous l'angle de la garantie contre les malfaçons non apparentes au sens du *Règlement*, et non sous l'angle de la garantie contre les vices cachés.

[46] Se tournant vers le point 3, le procureur rappelle que tous reconnaissent que la dernière contremarche de l'escalier arrière menant au sous-sol n'a pas la même hauteur que les autres, une situation qui contrevient au *CNB*.

[47] Certes, reconnaît le procureur, cette situation était bien visible au moment de la réception mais, poursuit M^e Janson, cela n'en ferait pas une malfaçon apparente aux sens *légal et technique du terme*. Il poursuit :

[...] En effet, on ne peut reprocher à un acheteur moyen de ne pas connaître le diamètre requis d'un évier de plomberie, la distance exigée entre le sol et une fenêtre percée dans les fondations, l'obligation faite à un entrepreneur d'installer un drain devant l'entrée du garage lorsque l'entrée en est pentue, bien que toutes ces situations soient « visibles ». Encore une fois, le plan de garantie fut édicté et imposé par le législateur afin de protéger le public, et non en vue de lui imposer des connaissances qui - de toute évidence - ne lui sont pas accessibles.

[48] Concernant le point 5, le procureur soutient que la preuve révèle que ces descentes d'escalier ne respectent ni les obligations contractuelles de l'entrepreneur ni les principes de construction édictées par le *CNB*. Ces manquements, poursuit le procureur, constitueraient de ce seul fait une malfaçon au sens du *Règlement* sans qu'il soit nécessaire de démontrer que quelque désordre en ait résulté.

[49] Le procureur ajoute :

Il fut discuté lors de l'audience, de l'exception applicable aux principes énoncés par cet article 9.12.2.2, prévue à son paragraphe 5, lequel se lit comme suit dans les deux langues officielles :

5) Il est permis de diminuer la profondeur exigée au paragraphe 1) si des expériences antérieures sur le terrain démontrent qu'une profondeur moindre donne des résultats satisfaisants ou si les fondations sont calculées pour une profondeur moindre.

5) The foundation depths required in Sentence (1) are permitted to be decreased where experience with local soil conditions shows that lesser depths are satisfactory, or where the foundation is designed for lesser depths.

Il est de connaissance judiciaire qu'une exception, lorsqu'elle mérite d'être interprétée, se doit de recevoir une interprétation restrictive. Or, du texte même de ces deux versions de cette dérogation permise aux règles de l'art, il ressort clairement que l'expérience doit être antérieure, et faite sur ce terrain où la construction est réalisée. Nous sommes d'opinion que l'antériorité visée par le paragraphe 5 ne peut être calculée qu'au moment où les fondations de l'immeuble visé par la règle plus générale sont coulées, et non pas a posteriori, alors que l'on doit se défendre d'une allégation d'irrespect des règles de l'art. Au surplus, cette expérience, si elle avait eu lieu, n'avait pas à être réalisée quelque part au Québec, sur un terrain similaire, ni non plus, comme le prétend l'expert Vincent « sur le terrain » dans le sens empirique que peut avoir cette expression. La version anglaise est à cet égard très claire, en ce qu'elle spécifie qu'une expérience antérieure pourrait permettre de diminuer la profondeur exigée des fondations si une expérience réalisée dans les conditions locales du sol sur lequel des fondations seraient érigées aurait démontré des résultats satisfaisants. Aucune telle expérience antérieure n'a été mise en preuve par l'entrepreneur. Par conséquent, l'exception prévue au paragraphe 5 de l'article 9.12.2.2 du CBN ne peut ici lui être d'aucun secours.

[50] Quant au désordre causé par la présence de cette contravention, le procureur soutient que des signes anormaux sont apparus aux deux descentes, en outre, ajoute-il, qu'aucun des experts entendus ne serait confortable à garantir par écrit aux bénéficiaires que *la construction actuelle, tel que réalisée n'occasionnera aucun autre désordre au cours des ans.*

[51] Le procureur poursuit :

Au-delà des coûts des réparations des problèmes présents et futurs occasionnés par cette malfaçon, les bénéficiaires, à compter de ce jour, n'auront aucune autre

alternative que de dénoncer à tout acheteur éventuel l'existence de cette non-conformité cachée, ce qui ne sera pas sans avoir un impact sur l'attrait de cette propriété et/ou son prix, aux yeux d'un acheteur normalement prudent et diligent.

[52] Quant au point 6, le procureur soutient que l'absence de peinture sur ces linteaux constitue une malfaçon qui occasionne leur corrosion prématurée. Il écrit :

[...], l'entrepreneur a choisi de ne pas ajouter de peinture à l'apprêt de base appliquer par le fabriquant aux cornière utilisées, ni non plus de retoucher l'apprêt aux endroits où, tel que les experts l'ont déclaré, celui-ci aurait pu être altéré par le travail des ouvriers lors de la manipulation de ces matériaux. Or, il appert aujourd'hui que, environ deux (2) ans après leur pose, ceux-ci commencent à rouiller.

[53] Concernant le point 8, le procureur soutient que la preuve démontre que la grande majorité des allèges et des seuils de portes sont carrément posées à l'horizontale, soit avec une pente infime. Il poursuit :

À tout événement, bien que stricto sensu, cette situation puisse rencontrer la condition minimale édictée par le CNB, monsieur Blanchette, sous l'onglet 4 de son recueil B-3, démontre qu'une bonne construction devrait prévoir des allèges possédant une pente significativement plus abrupte que celles rencontrées sur l'immeuble des bénéficiaires. Il appert des documents fournis, que les pentes d'allèges et seuils de portes d'une bonne construction devraient atteindre de 10 à 15° d'inclinaison, ce qui n'est pas rencontré dans l'immeuble objet du présent litige.

[54] Relativement au point 9, le procureur rappelle la photo prise par monsieur Blanchette qui démontre une accumulation d'eau sous les marches de la descente d'escalier. Le procureur poursuit :

L'expert de l'administrateur démontre par une photo que, à l'endroit où son niveau est posé et à cet endroit seulement, la pente semble adéquate, sans toutefois faire de tests d'eau afin de s'assurer qu'aucune accumulation ne s'y produit.

[55] Concernant le point 11, le procureur rappelle que ce problème de corrosion a été dénoncé par les bénéficiaires dès le 19 février 2007. Pour le procureur, il y a là malfaçon en raison de l'apparition prématurée de rouille.

[56] Le procureur poursuit qu'un revêtement adéquat appliqué correctement sur une surface métallique devrait durer dix ans, ajoutant que monsieur Vincent avait reconnu que la situation observée lors de la visite des lieux après moins trois ans était anormale.

[57] Tout en soulignant que cette réclamation vise le balcon avant de la propriété, le procureur observe que ce problème de corrosion touche l'ensemble des éléments métalliques des balcons extérieurs de leur immeuble. Invoquant l'article 116 du *Règlement*, il écrit :

Nous sommes ici dans un contexte de consommation où un bénéficiaire exerce un recours qui se veut peu formel et convivial, régit [sic] par un règlement offrant la possibilité pour l'arbitre d'user d'équité [...]

Nous croyons que la situation présente vous permet de décider sur l'ensemble de la problématique liée à la dégradation des éléments métalliques extérieurs, sans qu'il ne soit requis des bénéficiaires de procéder à une nouvelle dénonciation chaque fois qu'une marche additionnelle devait présenter des traces de corrosion. Agir autrement constituerait à notre avis un excès de formalisme, contraignant les bénéficiaires à repasser à travers un processus long et coûteux, alors que rien ne nous permet de croire que l'entrepreneur ou l'administrateur modifieraient leur position, ceux-ci ayant déclaré lors de l'audition que la situation leur apparaissait normale.

[58] Se tournant vers le dernier élément, le point 12, le procureur soutient que cette situation ne rencontre pas les exigences de la clause 9.12.2.2 du *CNB* et que l'absence de manifestation de désordre n'est pas pertinente.

[59] En réponse à l'argument de ses vis-à-vis selon lequel cette clause ne s'appliquerait pas à l'espèce, le procureur écrit :

*[...] nulle part n'est-il stipulé au dit article que celui-ci ne s'appliquerait que lorsque ledit perron serait en « béton »??? Le mot « perron », quant à lui, est décrit par le Larousse comme étant : « Escalier extérieur à marches peut nombreuses, se terminant par une plate forme sur laquelle donne une porte d'entrée. », ce qui correspond parfaitement au cas en l'espèce. Encore une fois avec égard pour l'opinion contraire, il nous semble que la présente plainte concernant le support de la galerie avant cadre parfaitement avec les dispositions de l'alinéa 4 du paragraphe 9.12.2.2 du *CNB*.*

Administrateur

[60] Concernant le point 3, le procureur soutient qu'il s'agit là d'une situation apparente qui n'a pas été dénoncée au moment de la réception du bâtiment et ce, contrairement aux exigences du *Règlement*.

[61] Relativement au point 5, le procureur écrit :

La preuve présentée sur ce point est à l'effet qu'un isolant de type extrudé est présent le long des murs de béton des escaliers. La preuve démontre également qu'il n'y a aucun dommage relié de près ou de loin à des mouvements structuraux, que ce soit par poussées latérales ou soulèvement par le gel. De simples fissures de retrait ont été remarquées. Aucune preuve prépondérante n'a été faite sur des conséquences directes d'un problème allégué de protection contre le gel.

[62] Pour le procureur, les bénéficiaires demandent d'ordonner des travaux afin de répondre à une appréhension de dommages futurs. Or, poursuit M^e Laplante, la jurisprudence enseigne qu'une telle crainte ne saurait justifier le tribunal de faire droit à leur réclamation.

[63] Se tournant ensuite vers le point 6, le procureur soutient que les linteaux rencontrent les exigences du *CNB* et qu'il n'y a pas malfaçon.

[64] Quant au point 8, le procureur soutient que monsieur Mireault a démontré que les pentes à ces endroits étaient suffisantes et que cette réclamation est mal fondée.

[65] Relativement au point 9, la preuve démontre, selon le procureur, qu'il y a à cette dalle de béton une pente qui permet à l'eau de se drainer, en outre qu'aucun dommage relié à la situation dénoncée n'a été mis en preuve.

[66] Concernant le point 11, M^e Laplante rappelle que cette réclamation ne vise que l'acier situé sous les marches du balcon avant et rien d'autre. Il écrit :

La décision de la GMN porte exclusivement sur l'acier sous les marches avant et nous croyons respectueusement que la juridiction de l'arbitre est limitée à cela, tel que le prévoit l'article 106 du Règlement.

Quant à la situation dénoncée, elle relève d'un entretien du bâtiment plutôt que d'une malfaçon.

[67] Finalement, concernant le point 12, le procureur fait valoir que le témoignage non contredit de monsieur Mireault est à l'effet que l'article 9.12.2.2 du CNB, sur lequel s'appuie monsieur Blanchette, ne s'applique ici, en outre qu'aucun dommage n'a été démontré.

Entrepreneur

[68] Se tournant vers le point 3, le procureur soutient qu'il s'agit là d'une situation apparente qui a été acceptée par les bénéficiaires.

[69] Au point 5, M^e Daoust soutient que l'administrateur n'a pas constaté la présence de malfaçon lors de son inspection. Il ajoute :

En effet, même si ces descentes d'escalier n'avaient pas la profondeur minimale prescrite par le code (CNB) pour les prémunir contre le gel, la preuve a tout de même démontré que d'autres travaux que ceux prescrits par le CNB sont souvent employés dans l'industrie. Ces travaux consistent à enfouir dans le sol au périmètre des ouvrages de béton de l'isolant rigide et notamment sur les murs extérieurs des ouvrages, empêchant ainsi les effets du gel et du dégel. Ces autres travaux réalisés à l'immeuble des bénéficiaires donnent des résultats tout à fait acceptables tel que la preuve l'a d'ailleurs démontré. [...]

La preuve a donc démontré que malgré ces trois hivers où furent exposés aux rigueurs du froid et des intempéries lesdits ouvrages, ceux-ci n'ont pas subi de dommages, ne sont pas affaissés, les murs de ces descentes d'escaliers sont dans un état impeccable, il n'y a aucune fissure qui les affectent et la présence des seules fissures observées ont été qualifiées par les experts de fissures de retrait et non pas de fissures de mouvement.

[...] Il serait nettement excessif voir même abusif d'exiger de l'entrepreneur qu'il démantèle ces descentes d'escaliers extérieures pour le simple prétexte que celles-ci n'auraient pas été réalisées suivant les dispositions du Code national du bâtiment. Il ne faut pas perdre de vue que les dispositions de ce code visent à prémunir les fondations contre le gel. Or, cet objectif a été atteint, l'effet du temps l'a démontré et la preuve également.

[70] Ainsi, selon le procureur, l'isolant de type extrudé installé le long des murs de béton de ces deux descentes les protège adéquatement contre le gel et l'entrepreneur a donc satisfait à son obligation de résultat.

[71] Il ajoute concernant la clause 9.12.2.2 (5) :

Je soumets bien humblement, que même si mon confrère devait avoir raison dans cette dernière affirmation il n'en demeure pas moins que le temps a démontré l'efficacité des moyens utilisés par l'entrepreneur pour protéger ces ouvrages contre le gel.

[72] Se tournant vers le point 6, le procureur soutient que la situation est conforme au CNB, en outre que l'on n'a pas constaté de présence de rouille.

[73] Au point 8, le procureur reprend essentiellement la position du procureur de l'administrateur. Il qualifie d'inexacte la méthode utilisée par monsieur Blanchette pour mesurer les pentes en question et il ajoute :

Aucune démonstration autre n'a été faite ni mise en preuve par la bénéficiaire et au contraire la preuve faite en défense est à l'effet qu'il y a suffisamment de pente aux différents seuils extérieurs des portes et fenêtres du bâtiment pour prévenir les infiltrations d'eau à ces endroits.

[74] Quant au point 9, le procureur soutient que la preuve a démontré qu'il y avait une pente suffisante à la dalle de béton avant d'ajouter :

[...] la réclamation [...] nous apparaît être fait [sic] par la bénéficiaire [...] dans un but bien avoué d'obtenir gain de cause sur le démantèlement complet des deux descentes d'escaliers.

[75] Se tournant vers le point 11, le procureur soutient que la dénonciation doit se limiter à la réclamation faite et non être étendue à d'autres endroits non visés par cette dernière. Or, pour le procureur, la preuve aurait démontré que la dégradation prématurée de cette peinture proviendrait de l'usage des bénéficiaires qui aurait fait défaut d'entretenir ces surfaces.

[76] Finalement au point 12, le procureur soutient qu'il n'y a aucune contravention aux obligations de l'entrepreneur en outre que la clause 9.12.2.2 du CNB ne s'appliquerait pas à cette

structure, s'agissant selon lui d'une *structure métallique avec « pan » métallique dans lequel on a coulé du béton.*

[77] Le procureur ajoute :

Nous croyons que l'affirmation du procureur des bénéficiaires qui craint des mouvements d'élévation et d'abaissement saisonnier de l'escalier qui pourrait entraîner des désordres dans la marquise laquelle est supportée par des colonnes qui reposent sur l'ouvrage d'escalier est une crainte subjective.

IV

ANALYSE ET DÉCISION

[78] Le litige porte sur les points 3, 5, 6, 8, 9, 11 et 12 de la décision du 20 juin 2007.

[79] Le *Règlement* énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers les bénéficiaires. C'est donc en vertu de celui-ci que je dois déterminer les droits et obligations de chacun. Cela n'écarte pas que d'autres recours puissent être institués pour les réclamations qui ne seraient pas couvertes par le *Règlement* mais ma compétence en l'espèce se limite à vérifier si la garantie offerte par ce dernier est respectée.

[80] Selon le *Règlement*, l'administrateur se doit d'exécuter certaines obligations de l'entrepreneur si celui-ci n'y satisfait pas et ce, à l'intérieur toutefois des limites qui y sont définies. A cet égard, l'article 10 du *Règlement* se lit ainsi :

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

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

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

3- la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4- la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.

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

[81] Une fois le champ de protection défini, il importe de rappeler que juridiquement toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante. L'article 2804 du *Code civil du Québec* nous dit en quoi consiste une preuve prépondérante :

« 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. »

[82] Je dois donc décider du bien-fondé du présent recours suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve présentée. Je traiterai des points dans l'ordre suivi plus haut.

Point 3. Hauteur non uniforme des contremarches de l'escalier extérieur arrière menant au sous-sol

[83] En l'espèce, le débat se ramène au caractère apparent ou inapparent de cette malfaçon dont la matérialité n'est pas en litige. Selon le *Règlement* la garantie offerte varie selon ce facteur d'avoir été apparente ou non en matière de malfaçon.

[84] La jurisprudence constante réaffirme l'obligation de prudence et de diligence de tout acheteur. Celui-ci doit donc inspecter le bien comme le ferait toute personne raisonnable. Il doit

porter une attention particulière à tout indice laissant présager la présence d'un vice ou d'une malfaçon quelconque.

[85] À cet égard, la Cour du Québec nous enseigne dans *Roberge c. Roy*, 2007 QCCQ 14239 (CanLII) :

[31] Il faut toujours garder à l'esprit l'enseignement de la Cour suprême du Canada selon laquelle le législateur ne vient pas au secours de l'imprudent qui achète les yeux fermés. L'acheteur doit regarder, examiner et même s'informer avant de se décider à acheter. Un vice dont il aurait pu se rendre compte s'il avait pris les précautions requises devient un vice apparent en autant qu'il est concerné [...].

[32] Un vice est aussi considéré comme apparent lorsque, échappant aux yeux d'un acheteur inexpérimenté, son existence peut être constatée de suite par quelqu'un de plus compétent. Dans cette hypothèse, l'acheteur est considéré en faute pour n'avoir pas utilisé les services d'une personne qui s'y connaît mieux que lui: toutefois un vice n'est plus apparent lorsque son existence ne peut être constatée qu'après des recherches minutieuses et d'un caractère spécial.

[86] Dans *Taillefer c. Caron*, 2007 QCCQ 14722 (CanLII), la Cour du Québec poursuit dans le même sens :

[23] Dans une décision de la Cour supérieure, l'honorable André Rochon, alors juge à la Cour supérieure, résume l'état du droit en la matière :

*L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble procède à un examen visuel attentif et complet du bâtiment. Il est à l'affût d'indice pouvant laisser soupçonner un vice. Si un doute sérieux se forme dans son esprit, il doit pousser plus loin sa recherche. **D'une part, on ne peut exiger d'un acheteur prudent et diligent une connaissance particulière dans le domaine immobilier. D'autre part, on ne peut conclure au vice caché si le résultat d'un examen attentif aurait amené une personne prudente et diligente à s'interroger ou à soupçonner un problème.** À partir de ce point, l'acheteur prudent et diligent doit prendre des mesures raisonnables, selon les circonstances, pour connaître l'état réel du bâtiment. **Il ne saurait se reposer sur son manque de connaissance si son examen lui permet de soupçonner une anomalie quelconque.***

Il faut donc examiner, suivant chaque cas d'espèce, la conduite d'un acheteur prudent et diligent. Antérieurement à 1994, on exigeait également de l'acheteur qu'il soit prudent et diligent. Sans revenir à l'ancienne règle jurisprudentielle au sujet des experts, il est possible dans certains cas que le fait de ne pas recourir à un expert pourra être perçu, en soi, comme un manque de prudence et de diligence. Le tribunal ne veut par réintroduire dans notre droit une exigence spécifiquement exclue par le législateur en 1994. Par ailleurs, cette exclusion ne saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à agir de façon insouciant ou négligente. Cet acheteur ne fera pas preuve de prudence et de diligence alors qu'il existe des indices perceptibles pour un profane, s'il ne prend pas les moyens (y compris le recours à des experts le cas échéant) de s'assurer que l'immeuble est exempt de vice.

[24] Par ailleurs, dans le dossier O'Farrell, l'honorable Rita Bédard ajoute, en reprenant pour son compte les enseignements de l'arrêt Blanchard :

(...) Les tribunaux ont aussi précisé qu'en l'absence d'indice visible qui soulève des soupçons, l'acheteur n'a pas à ouvrir un mur ou à creuser des fondations pour constater l'état du bien.

[...]

[25] Dans son traité [19] de la garantie de qualité du vendeur, Edwards écrit :

En général, le principe (de la non-obligation de recourir à un expert) est exact. Cependant, dans certaines circonstances, l'acheteur ne peut satisfaire à la norme de l'acheteur prudent et diligent en agissant seul.

[Caractères gras ajoutés]

[87] Ainsi, la jurisprudence veut qu'en présence d'indices de la présence possible d'un vice ou d'une malfaçon, un acheteur qui se veut prudent et diligent procède à des vérifications ; à défaut de quoi il ne pourrait plus invoquer ignorance de son existence. Cette règle n'exige toutefois pas d'un acheteur prudent et diligent de nécessairement recourir à un expert à chaque fois, et ce particulièrement lorsqu'il s'agit de l'achat d'une maison neuve. Pour paraphraser la Cour d'appel dans *Contré c. Entrepreneur Général inc.*, 1998 CanLII 13272 (QC C.A.), *l'acheteur d'une*

maison neuve [...] peut tenir pour acquis que le vendeur qui a construit la maison l'a bâtie suivant la réglementation en vigueur et les règles de l'art.

[88] En revanche, un acheteur ne pourra soutenir qu'une malfaçon n'était pas apparente en invoquant son ignorance des normes pertinentes lorsque l'examen des lieux révélait la présence de signes qu'une situation n'était pas conforme. Il s'agit en somme d'une question de fait et une affaire de circonstances.

[89] En l'espèce, la bénéficiaire dit avoir constaté au moment de son inspection des lieux la différence de hauteur entre les contremarches et avoir même trouvé que cette situation ne semblait pas correcte. Cependant, elle n'a pas poussé plus loin ses vérifications. Or, cette perception aurait dû l'inciter à pousser plus loin son inspection au moment de la réception et non quelques mois plus tard en retenant les services de monsieur Blanchette qui a vérifié cet élément que la bénéficiaire avait estimé anormal.

[90] J'en conclus vu la preuve que cette malfaçon était apparente. Or, selon le *Règlement*, une malfaçon apparente doit être dénoncée au moment de la réception pour être couverte par la garantie. Elle ne l'a pas été. Je dois pour cette raison rejeter cette réclamation des bénéficiaires.

Point 5. Deux descentes d'escalier extérieures menant au sous-sol non protégées contre le gel

[91] Il s'agit ici de déterminer s'il y a ou non présence de malfaçon non apparente au sens du *Règlement* ?

[92] Selon la preuve prépondérante et non contredite, l'entrepreneur n'a pas respecté la norme énoncée à la clause 9.12.2.2 (1) du *CNB*. Qu'en est-il de l'exception à son paragraphe 5 :

Il est permis de diminuer la profondeur exigée au paragraphe 1) si des expériences antérieures sur le terrain démontrent qu'une profondeur moindre donne des résultats satisfaisant ou si les fondations sont calculées pour une profondeur moindre.

[93] Le *CNB* prévoit donc qu'il est possible de diminuer la profondeur des fondations si des *expériences antérieures* sur le terrain démontrent des résultats satisfaisant à une profondeur

moindre. Raisonnablement il faut entendre par *expériences antérieures* des expériences menées avant la construction en litige et qui auraient permis de constater l'innocuité d'une profondeur moindre.

[94] Or, aucune preuve d'expérience antérieure n'a été présentée. L'argument voulant que le temps passé depuis cette construction pourrait tenir d'expérience antérieure au sens de cette exigence du *CNB* ne saurait être retenu. Conséquemment, cette exception ne vaut pas ici.

[95] Ainsi, la preuve a démontré que les descentes d'escalier n'ont pas été faites en conformité du *CNB*.

[96] Cela dit, la question qui reste est de savoir si cette absence de conformité à la norme pertinente du *CNB* est synonyme d'une malfaçon au sens du *Règlement* et suffisante pour la mise en œuvre de la garantie sans en plus devoir démontrer la présence de quelque signe matériel de préjudice en résultant.

[97] Ma compréhension des prétentions de l'administrateur et de l'entrepreneur est en effet que la mise en œuvre de la garantie contre les malfaçons non apparentes dans des circonstances comme celles-ci exigerait en plus la preuve d'un préjudice au bâtiment, preuve qu'ils soutiennent absente en l'espèce.

[98] Je rappelle d'abord que la réclamation des bénéficiaires est présentée à l'administrateur dans la première année de garantie et qu'elle doit en conséquence être analysée sous l'angle de la garantie contre les malfaçons non apparentes.

[99] Ce concept de malfaçon non apparente au sens du *Règlement* ne doit pas être confondu avec ceux de vice caché ou de vice de construction. Nous sommes en effet en présence de trois notions certes voisines mais néanmoins distinctes.

[100] Selon le paragraphe 10 (3) du *Règlement*, la malfaçon non apparente est qui celle visée aux articles 2113 et 2120 du *Code civil du Québec*.

[101] Pour ce qui est du vice caché, le *Règlement* renvoie aux articles 1726 et 2103 du *Code civil du Québec*. On voit donc, s'agissant du vice caché qu'il doit s'agir de problèmes *qui rendent le bien 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*. Pour ce qui est du vice de construction, le *Règlement* renvoie à l'article 2118, i.e. un vice sérieux pouvant entraîner la perte de l'ouvrage.

[102] Dans le passé, il est vrai, le *Règlement* comportait une disposition qui restreignait à sa façon la notion de malfaçon. Avant d'être modifié en février 2006, l'article 10 *in fine* du *Règlement* prévoyait que

[le] défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[103] Or, ce paragraphe a été abrogé lors de modifications au *Règlement* en février 2006. Le législateur a alors abrogé la condition voulant que la mise en œuvre de la garantie en raison d'une malfaçon soit subordonnée à ses conséquences susceptibles ou vraisemblables. Depuis février 2006, cette condition a disparu du texte relativement aux malfaçons.

[104] Or, en l'espèce, c'est le texte du *Règlement* amendé qui régit le cas en litige. En effet, le procureur de l'administrateur a rappelé à bon droit que la modification en question est entrée en vigueur le 23 février 2006 et que le contrat de garantie qui nous intéresse est intervenu après, soit le 10 avril 2006.

[105] De la sorte, la jurisprudence faisant état d'une distinction de texte entre le *Règlement* et le *Code civil du Québec* n'est donc plus utile.

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

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

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

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

[...]

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

[108] Or ici, selon ma compréhension, l'entrepreneur et l'administrateur ont prétendu pouvoir bénéficier de l'exception identifiée plus haut; argument que j'ai rejeté. Il y a donc présence d'une non-conformité à une norme pertinente soit le CNB.

[109] L'entrepreneur doit donc en répondre puisque le risque relatif que pareil manquement fait courir au bénéficiaire n'est désormais plus pertinent aux fins du *Règlement* lorsqu'il s'agit de malfaçon.

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

[111] Cela dit, le procureur des bénéficiaires me demande aussi d'ordonner que les travaux à être effectués soient supervisés par un ingénieur en structure. Si tant est que le *Règlement* autoriserait pareille conclusion, il reste que les bénéficiaires ne m'ont présenté aucune preuve ni argument susceptibles de m'amener à y faire droit en l'espèce.

Point 6. Linteaux d'acier au-dessus des ouvertures, aux murs extérieurs, non peints

[112] Ma visite des lieux m'a permis de constater à la fois que ces linteaux sont bel et bien recouverts d'une couche d'apprêt et aussi qu'ils présentent des traces de corrosion en certains endroits.

[113] L'objet de cette dénonciation concerne l'absence alléguée de peinture et non la présence de traces de corrosion. Selon la preuve, les traces de corrosion observées sont relativement récentes et elles n'étaient pas là au moment de l'inspection de monsieur Mireault en 2007. La preuve en fait ne permet pas de situer le moment précis de l'apparition de cette corrosion mais on sait qu'elle était là en mars 2009 lors de notre visite des lieux, deux ans et demi après la réception.

[114] Dans les circonstances, j'estime avec égards que la preuve prépondérante est à l'effet que la corrosion en question résulte plus vraisemblablement du comportement normal des matériaux que d'une malfaçon non apparente.

[115] En effet, la finition des linteaux respectent les exigences du *CNB*. On a évoqué la possibilité qu'ils aient pu être endommagés lors de leur manipulation par les ouvriers de l'entrepreneur mais faute de preuve cette possibilité n'est que pure hypothèse. Cette réclamation échappe donc au *Règlement* et est donc rejetée.

Point 8. Pente inadéquate aux allèges extérieures des fenêtres et aux seuils des portes

[116] Selon la preuve, les allèges de fenêtres et les seuils des portes doivent être conçues de manière à bien se drainer.

[117] Le degré de pente requis à cette fin diffère selon qu'il s'agisse par exemple d'une allège de pierre ou de brique. Avec égards, la preuve prépondérante révèle en l'espèce que les allèges dont il s'agit présentent toutes une pente, certes minime mais néanmoins suffisante pour permettre à l'eau de s'en écouler vers l'extérieur. Aucune preuve n'a été présentée à l'effet que les seuils des portes ne présenteraient pas de pente.

[118] La preuve n'ayant pas démontré la présence d'une malfaçon, cette réclamation est rejetée.

Point 9. Mauvais drainage des eaux de pluie à la surface de la dalle de béton de la descente extérieure de l'escalier arrière menant au sous-sol

[119] Bien que cette réclamation risque de devenir théorique en raison de ma conclusion au point 5, il reste que la preuve a démontré que la dalle de béton de cette descente d'escalier comporte une pente qui permet à l'eau de s'écouler vers le drain prévu à cette fin. Aucune malfaçon n'a donc été démontrée et cette réclamation est conséquemment rejetée.

Point 11. Acier sous les marches du balcon avant qui commence à rouiller

[120] Ma visite des lieux m'a permis de constater la présence de traces de corrosion à ces endroits, les seuls visés par la décision rendue par l'administrateur.

[121] L'administrateur et l'entrepreneur invoquent comportement normal des matériaux et défaut d'entretien par les bénéficiaires.

[122] Selon la preuve prépondérante, le problème, bien que plus répandu en mars 2009, est relevé par les bénéficiaires déjà en janvier 2007, soit quelque quatre mois après la réception. Certes, selon la preuve prépondérante, il y a nécessité d'un entretien périodique de ces surfaces mais selon le témoignage de monsieur Vincent, expert même de l'entrepreneur, l'apparition de rouille au printemps 2007 était prématurée.

[123] Même si l'utilisation de sel ou encore l'utilisation fautive d'une pelle puissent par hypothèse avoir été des facteurs ayant joué, il reste que selon la preuve prépondérante, rien de tel n'a été démontré.

[124] Cette réclamation est donc accueillie.

[125] Cela dit, qu'en est-il de la réclamation à l'égard des escaliers de métal arrière du bâtiment? Une des exigences du *Règlement* est qu'il y ait dénonciation formelle des problèmes. Or ici la dénonciation ne visait que l'escalier avant de la résidence. En effet, selon la preuve

présentée, il n'y a pas eu avant l'audience de dénonciation écrite ni à l'entrepreneur ni à l'administrateur au sujet des escaliers arrières. N'ayant pas encore été dénoncé au moment de l'audience, le problème n'avait donc toujours pas fait l'objet d'une décision de l'administrateur. Pour ces raisons, l'arbitre n'a pas compétence pour s'en saisir et la demande à ce sujet doit dans cette mesure être rejetée.

Point 12. Support de la galerie avant

[126] Selon les bénéficiaires, il y aurait là contravention à la clause 9.12.2.2 (4) du *CNB*. La clause 9.12.2.2 se lit ainsi :

1) sous réserve des paragraphes 4) et 5), la profondeur minimale des fondations au-dessous du niveau du sol fini doit être conforme aux valeurs du tableau 9.12.2.2.

2)[...]

*3) La profondeur des fondations **d'un perron en béton** de plus de 2 contremarches doit être conforme aux paragraphes 1) à 5)*

4) Un perron de une ou 2 contremarches peut reposer sur le sol.

5) [...]

[127] En somme selon ma compréhension du témoignage de monsieur Blanchette puisque l'escalier en question comporte plus de 2 contremarches, il ne pouvait pas reposer sur le sol et devait rencontrer la norme édictée au premier paragraphe de la disposition citée.

[128] Avec égards, l'explication fournie par monsieur Mireault à l'effet que la construction en litige ici ne constitue pas un *perron en béton* au sens de la clause 9.12.2.2 n'a pas été contredite.

[129] Lue dans son ensemble, la clause 9.12.2.2 (4) combinée à la clause 9.12.2.2 (3) ne peut que viser un perron en béton et non la construction en litige ici.

[130] Il s'en suit qu'aucune malfaçon n'a été démontrée, cette réclamation, la dernière, est rejetée.

Frais d'expertise

[131] L'article 124 du *Règlement* stipule que *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.*

[132] Les bénéficiaires demandent que leur soient remboursés des frais d'expertise couvrant une partie des rapports de monsieur Blanchette, sa présence à l'audience ainsi que les frais de 1 167,99 \$ encourus pour le carottage et l'excavation réalisés dans le cadre de cette expertise.

[133] Le procureur des bénéficiaires a ventilé à l'audience ainsi les frais réclamés pour chacune des factures présentées par monsieur Blanchette :

- Concernant celle du 22 février 2007 : 974,26 \$
- Concernant celle du 18 octobre 2007 : 1 093,94 \$
- Concernant celle du 12 mars 2009 : 3 612,98 \$

[134] J'estime que les parties des rapports de monsieur Blanchette, sa présence à l'audience ainsi que les frais de carottage et d'excavation encourus à leurs fins était pertinents et utiles et, à défaut d'argument à l'effet contraire que ses frais afférents étaient raisonnables.

IV

CONCLUSIONS ET DISPOSITIF

[135] Pour toutes les raisons qui précèdent, le Tribunal :

- Rejette les réclamations des bénéficiaires à l'égard des points 3, 6, 8, 9 et 12.
- Accueille la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 5 et 11 et ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis afin de corriger ces situations.
- Ordonne à l'entrepreneur de compléter tous ces travaux d'ici le 31 août 2009 et à défaut, à l'administrateur d'y procéder en conformité du *Règlement*.

- Prend acte du désistement des bénéficiaires à l'égard des points 4, 7, 10, 13 et 14.
- Déclare en vertu de l'article 124 du *Règlement* que les frais de 6 849.17 \$ seront à la charge de l'administrateur et ordonne à celui-ci de les rembourser aux bénéficiaires au plus tard le 31 juillet 2009.
- Décide en conformité de l'article 123 du *Règlement* que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 23 juin 2009

Johanne Despatis, avocate
Arbitre