

**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 no : GAMM : 2017-16-007

QH : 86585 / Conciliation : 10974

---

ENTRE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 1705 LABEL

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET

GESTION IMMOBILIÈRE AUB-BERT INC./GROUPE HABITATION TENDANCE

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

(ci-après l'« **Administrateur** »)

---

**DEVANT L'ARBITRE :      Me Karine Poulin**

---

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Pour l'Entrepreneur :   | Steve Marion              |
| Pour le Bénéficiaire :  | Luc Morel                 |
| Pour l'Administrateur : | Me François-Olivier Godin |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Date d'audience :     | 16 novembre 2017 |
| Date de la sentence : | 6 avril 2018     |

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Dossier G1115-93  
6 avril 2018  
S/A 178

GAMM  
Me Karine Poulin

## I LE RECOURS

[1] Le Bénéficiaire, Syndicat des copropriétaires du 1705 Lebel (ci-après appelé « **Bénéficiaire** » ou « **SDC 1705** ») conteste en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** ») la décision de l'Administrateur rendue le 13 avril 2017 qui rejette sa réclamation au motif que les problèmes dénoncés ne constituent pas des vices de construction.

[2] Les problèmes dont dispose la présente décision sont les suivants : bardeaux décollés, manquants ou endommagés, la méthode d'installation de ceux-ci ainsi que l'installation des fascias.

[3] Le présent dossier a été réuni pour audition commune avec les dossiers des syndicats de copropriétaires du 1713 et 1717 Lebel (ci-après appelés « **SDC 1713** » et « **SDC 1717** »), voisins du Bénéficiaire en l'instance, qui soumettent des problèmes similaires, voir quasi identiques à ceux en l'espèce. Bien qu'une seule audience ait eu lieu, le présent Tribunal rend trois (3) décisions, soit une (1) dans chaque dossier.

[4] Pour éviter toute confusion à la lecture de la présente sentence, il importe de préciser que Monsieur Luc Morel, copropriétaire d'une unité située dans le SDC 1717, est mandaté à titre de représentant du présent SDC 1705.

## II LES FAITS

[5] Le 25 octobre 2012, le Bénéficiaire a procédé à la réception, avec réserves, des parties communes du bâtiment en présence de l'Entrepreneur et d'un professionnel mandaté à cet effet. La fin des travaux, quant à elle, est survenue le 15 mai 2012 et avis en a été donné au Bénéficiaire le 18 juillet suivant.

[6] À l'été 2013, des travaux à la toiture sont effectués par l'Entrepreneur, sans que le Bénéficiaire en ait fait la demande. Il en va de même pour les bâtiments des SDC 1713 et 1717.

[7] À une date située après le 2 septembre 2016, suite à une discussion avec des membres des SDC 1713 et 1717, le Bénéficiaire note l'absence de certains bardeaux. Ensuite, le 1<sup>er</sup> novembre 2016, la firme *Thermo Logik* procède à une inspection de la toiture et des entre toits et rend son rapport le 10 novembre.

[8] Le 2 décembre suivant, une mise en demeure est transmise à l'Entrepreneur et dénonciation est faite à l'Administrateur le même jour. Toutefois, en raison du refus de l'Entrepreneur de s'exécuter, et compte tenu des délais inhérents à la mise en œuvre de la garantie, le Bénéficiaire procède à des travaux de calfeutrage préventifs le 22 février 2017.

L'inspection par l'Administrateur a lieu le 29 mars 2017 et la décision est rendue le 13 avril 2017. Monsieur Arès, inspecteur-conciliateur pour l'Administrateur, rejette les réclamations du Bénéficiaire au motif qu'il n'a pu observer de vice de construction.

### III LA PREUVE

#### Bénéficiaire

[9] Monsieur Stéphane Sénéchal est l'auteur du rapport émis par *Thermo Logik* et daté du 10 novembre 2016. Le Bénéficiaire demande à ce qu'il soit reconnu expert et soit autorisé à émettre son opinion. À la suite des interrogatoires et contre-interrogatoires, l'Administrateur et l'Entrepreneur reconnaissent au témoin la qualité d'expert en toiture. Le Tribunal accepte de reconnaître ce statut au témoin.

[10] Monsieur Sénéchal affirme avoir inspecté le bâtiment du Bénéficiaire ainsi que ceux de ses voisins, les SDC 1713 et 1717 pour un problème « d'arrachement au vent ». Selon lui, les déficiences observées sur chacun des bâtiments sont les mêmes, mais présentent des degrés de gravité différents.

[11] Son témoignage consiste principalement à noter un certain nombre de déficiences liées au non-respect des recommandations du manufacturier, tel le clouage du bardeau dans la bande de colle plutôt que sous celle-ci, l'utilisation du mauvais type de colle vu l'installation du bardeau en période hivernale, l'absence d'une membrane sous-couche sur une distance d'environ dix (10) pieds le long du débord de toit sur chacun des bâtiments et l'installation déficiente du fascia. Selon le témoin, ce dernier élément favorise la formation de glace dans les soffites et, dans l'éventualité où il se formerait de très gros glaçons, il existe une possibilité d'infiltration d'eau dans le bâtiment, quoique peu probable. Il souligne que cette installation est anormale.

[12] Il note également un manque d'étanchéité au pourtour des sorties de balayeuse et des tuyaux de gaz permettant ainsi des infiltrations d'eau dans l'entre toit. Il explique que l'installation faite par l'Entrepreneur fait en sorte que les joints d'étanchéité doivent être refaits tous les deux (2) ans. Un problème d'étanchéité existe aussi au niveau des événements de plomberie de sorte qu'en hiver, la condensation provoque des infiltrations dans l'entre toit. Il démontre la présence de laine mouillée et affirme qu'avec le temps, l'eau pénètre plus profondément pour s'infiltrer à l'intérieur de la partie habitable du bâtiment.

[13] En somme, les déficiences notées existent, mais il indique que le revêtement est malgré tout généralement en bon état avec une usure normale pour un bardeau de quatre (4) ans. Il pourrait durer un autre dix (10) ans selon son témoignage. Pour corriger les anomalies observées, il recommande ce qui suit :

- Remplacer les bardeaux endommagés ou manquants;
- Refaire l'étanchéité autour des conduits de balayeuse;
- Appliquer du scellant aux endroits requis "marquise" (voir photo 17-18)(sic);

- Sceller les événements entre le tuyau et le manchon d'étanchéité;
- Coller les bardeaux décollés;
- Enlever la laine mouillée dans l'entre toit;
- Vérifier le coupe-froid de la trappe d'accès, pour éviter les pertes de chaleur.

[14] En contre-interrogatoire, le témoin admet ne pas avoir vérifié les normes prévues au *Code national du bâtiment* (ci-après « **CNB** ») avant l'émission du rapport et avant son témoignage.

[15] Il confirme que les seules infiltrations notées dans l'entre toit résultent du manque d'étanchéité dont il est fait mention ci-devant et le coût des réparations est d'environ 300 \$. Il n'a noté aucune dégradation des matériaux à la jonction des tuyaux et du toit.

[16] Ensuite, le témoin admet avoir utilisé plusieurs photos identiques dans les rapports émis pour les SDC 1705, 1713 et 1717, indépendamment du bâtiment représenté sur chaque photo. Au jour de l'audience, il n'est pas en mesure d'indiquer à quel bâtiment chaque photo se rapporte. Il explique son geste par le fait qu'il a pris ses meilleures photos pour montrer que c'est pareil partout.

[17] Le témoin n'est pas en mesure d'indiquer la distance qui existe entre la ligne d'appui (ligne de clouage) et la bande de colle et il confond les bardeaux et les pureaux. Il ignore si certains manufacturiers permettent que les bardeaux soient cloués dans la bande de colle.

[18] Après avoir affirmé qu'un enduit en bitume doit être utilisé en hiver, il est forcé de corriger le tir et d'indiquer qu'il s'agit là d'une recommandation du manufacturier et que le CNB ne prévoit rien à ce sujet. Il ajoute toutefois que même si ce n'est pas obligatoire, c'est logique de le faire. Il admet aussi qu'avec l'arrivée du printemps, la chaleur active la colle de sorte qu'une bonne adhésion est tout de même possible avec la venue du beau temps à condition qu'il n'y ait pas de poussière.

[19] Il n'a vu aucun signe d'infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment, mais précise que sa visite a eu lieu à l'automne et non en hiver.

[20] Monsieur Steve Marion, directeur technique chez l'Entrepreneur, témoigne ensuite à la demande des Bénéficiaires.

[21] Il indique que ce n'est pas lui, mais plutôt un directeur de projet qui assure la supervision des chantiers et des échéanciers et que ce dernier ne monte pas sur les toitures. Il indique que l'Entrepreneur est tenu de respecter le CNB et qu'il appartient au couvreur de respecter ces mêmes normes dans l'exécution de son travail.

[22] Quant aux normes applicables sur un projet particulier, les indications sont données par le directeur de projet au sous-traitant en fonction du contrat signé. Il indique que le CNB doit toujours être respecté, mais qu'un extra doit être négocié si l'on veut

appliquer autre chose que le CNB, que ce soient les recommandations du manufacturier ou les règles de l'art.

[23] Il affirme que Chambly est situé dans une zone venteuse, mais pas dans une zone de « grands vents ».

[24] Il ne peut expliquer pourquoi des pureaux sont arrachés, mais il mentionne que parfois, ça arrive. Il affirme que, selon lui, le couvreur a respecté les règles de l'art.

[25] Il admet que des travaux ont été faits sur la toiture du Bénéficiaire, à son insu. Il dit que lorsqu'il s'aperçoit qu'il manque un bardeau, il va réparer et n'attend pas de recevoir un appel à ce sujet. Il réfère le Tribunal et les parties à l'article 2100 du *Code civil du Québec* qui prévoit que l'Entrepreneur doit agir avec prudence et diligence, dans l'intérêt de son client. Il s'excuse d'avoir agi pour protéger la toiture du Bénéficiaire.

[26] Monsieur Luc Morel témoigne en sa qualité de représentant du Bénéficiaire. Il dépose un historique des événements.

[27] En somme, il indique que les travaux aux parties communes se sont terminés à l'été 2012. Ensuite, à l'été 2013, il affirme que des réparations à la toiture sont faites par l'Entrepreneur sans que le Bénéficiaire en ait été avisé, ni qu'il se soit plaint de quoi que ce soit. Cette affirmation n'est pas contestée.

[28] Il explique que c'est par pur hasard que les copropriétaires du SDC 1713 se sont aperçus que des travaux avaient lieu sur les toitures des immeubles à cette époque.

[29] De leur côté, les copropriétaires du SDC 1717 découvrent, début juillet 2016, que des bardeaux sont manquants à quelques endroits sur leur toiture et dénoncent la situation à l'Entrepreneur le 7 juillet. Le lendemain, l'Entrepreneur leur indique que les travaux sont conformes aux règles de l'art et qu'il appartient aux copropriétaires de vérifier et d'entretenir la toiture au moins 2 fois par année, et après de forts vents.

[30] Devant ce refus, le SDC 1717 mandate la firme *Toiture imper solution* le 2 septembre 2016 pour procéder à une inspection de sa toiture et remplacer les bardeaux manquants en vue d'éviter toute infiltration d'eau. Lors de cette inspection, un copropriétaire voisin, Pierre Thériault (du SDC 1713), se présente sur les lieux et indique que leur copropriété éprouve les mêmes problèmes de perte de bardeaux de même que celle située au 1919, boulevard Lebel.

[31] Étant donné que trois (3) copropriétés font face à la même situation, les copropriétaires font une tournée des bâtiments voisins et constatent que la situation semble généralisée. Cette situation est notamment observée sur le bâtiment du SDC 1705, Bénéficiaire en l'instance, et les copropriétaires en sont informés. Cette tournée des bâtiments avoisinants se fait entre septembre et novembre 2016.

[32] Vu la généralité constatée, les différents syndicats, huit (8) au total, se regroupent et font inspecter les toitures et entre toits par la firme *Thermo Logik* qui note, selon les dires du témoin, des anomalies similaires sur tous les bâtiments. Cette inspection a eu lieu le 1<sup>er</sup> novembre 2016.

[33] Conséquemment, le 2 décembre suivant, une mise en demeure est transmise à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur.

[34] Le témoin rapporte avoir alors fait une tournée des rues voisines et indique que des bâtiments similaires, ayant la même orientation au vent, n'ont pas perdu de bardeaux, contrairement au Bénéficiaire. Il dépose en preuve des photos de ces autres bâtiments auxquels il réfère.

[35] Il affirme qu'un entretien de la toiture a été fait, notamment la pose de calfeutrage le 22 février 2017. Considérant qu'il s'agit d'un entretien normal, le Bénéficiaire ne fait aucune réclamation à ce sujet.

[36] Le 29 mars 2017 a lieu l'inspection de Monsieur Arès, inspecteur-conciliateur chez l'Administrateur, et la décision est rendue le 13 avril suivant.

[37] L'inspection pour les bâtiments appartenant aux SDC 1713 et 1717 a eu lieu la même journée et Monsieur Morel affirme que dans le cas du SDC 1717, Monsieur Arès n'est pas monté sur la toiture. Cette affirmation est corroborée par le témoin Monsieur Arès et est applicable au Bénéficiaire en l'instance.

[38] En conséquence de cette omission, Monsieur Morel estime que ce dernier ne s'est pas acquitté de sa tâche correctement.

### **Entrepreneur**

[39] Monsieur Stéphane Dussault, couvreur, est entendu à la demande de l'Entrepreneur. Il affirme que l'installation du bardeau et des fascias est conforme aux règles de l'art.

[40] Il indique qu'il existe plusieurs règles de l'art en la matière, en plus des recommandations du manufacturier et du CNB. Pour sa part, il choisit de faire ses installations en suivant les normes édictées au CNB. Le choix de poser le bardeau avec de la colle ou du bitume découle du choix de l'Entrepreneur. Ici, l'Entrepreneur lui a dit de faire la pose en suivant les normes du CNB. C'est ce qu'il a fait.

[41] Il ignore l'impact d'avoir posé les clous dans la bande de colle plutôt qu'en dessous. Il admet néanmoins qu'il est possible que certains clous aient été posés dans ladite bande, précisant du même jet que la distance entre la bande de colle et la ligne de clouage est très mince.

[42] Il affirme avoir posé une membrane sous-couche sur toute la longueur des débords de toit, mais admet avoir été informé par l'Entrepreneur qu'il en avait oublié un bout.

[43] Il confirme avoir fait les travaux de réparation à la demande de l'Entrepreneur en raison de pureaux manquants. Il utilise alors du bitume. Il s'agit, selon lui, de réparations permanentes et non temporaires. Il reconnaît toutefois la présence de clous apparents.

[44] Interrogé sur la « normalité » du phénomène qu'on observe en l'instance, soit la perte de pureaux, il indique que c'est courant dans ce secteur fort venteux.

[45] Il confirme avoir fait des réparations à quelques reprises sur les bâtiments visés à l'audition, directement ou par l'intermédiaire de ses employés, à la demande de l'Entrepreneur.

### **Administrateur**

[46] L'Administrateur fait entendre Michel Arès, inspecteur-conciliateur. Il est l'auteur de la décision rendue en l'instance.

[47] Il explique que son rôle consiste à recevoir la dénonciation des bénéficiaires, à procéder à une inspection visuelle des lieux et à appliquer le Règlement quant à chaque point dénoncé, en fonction des dates pertinentes (réception des parties communes ou fin des travaux selon le cas).

### **Point 1**

#### **Bardeaux de toiture : endommagés ou manquants**

[48] Par ailleurs, il explique ne pas être monté sur la toiture en raison du fait qu'il n'y a aucune trappe d'accès. Comme il aurait eu besoin d'une échelle de 40 pieds, ce qu'il n'avait pas, il a opté pour l'utilisation de lunettes d'approche. Celles-ci lui ont permis de constater quelques pureaux manquants en façade. Il ajoute aussi qu'il avait en sa possession le rapport de *Thermo Logik* et qu'il n'a aucune raison de croire que le rapport n'est pas véridique, d'autant plus que personne ne conteste les déficiences notées par Monsieur Sénéchal. Il prend aussi note des commentaires du représentant du Bénéficiaire à l'effet que des bardeaux ont été remplacés, d'où l'absence de recommandation de l'expert à cet effet.

[49] Ainsi, à la lumière des constats faits à l'aide de ses lunettes d'approche et du rapport de l'expert du Bénéficiaire, il conclut qu'il n'est pas en présence d'un vice majeur. Il rappelle que l'expert est monté sur la toiture et qu'il indique que celle-ci est généralement en bon état. Il ajoute qu'il est normal de perdre quelques pureaux à l'occasion. De plus, ici, les pureaux ont « cassé en deux : ils n'ont pas arraché au niveau des clous ». En tenant compte de la pente du toit, soit une pente de 4/12, la situation est normale. En ré interrogatoire, il précise qu'il y a trois (3) pureaux par bardeau et qu'on compte de 15 000 à 20 000 pureaux sur la toiture de l'immeuble en l'instance

### **Point 2**

#### **Bardeaux de toiture : méthode d'installation**

[50] Il admet n'avoir fait aucun constat personnel, mais il a tenu pour avéré ce que rapporte l'expert du Bénéficiaire, à savoir que la toiture ne présente aucun problème d'étanchéité et qu'elle peut durer encore dix (10) ans. Il s'agit d'une situation qui s'apparente au vice caché et non au vice majeur de nature à entraîner la perte totale ou partielle de l'immeuble au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*.

### Point 3

#### Bardeaux de toiture : décollés

[51] Monsieur Arès affirme d'abord qu'il est très rare que les entrepreneurs collent le bardeau en hiver. Par ailleurs, le bitume est surtout utilisé dans les cas de rénovation de maisons déjà existantes. Il explique que c'est en raison du fait que dans une maison neuve, les infiltrations d'eau sont facilement réparables de même que le remplacement de matériaux endommagés, alors que dans une maison déjà en usage et entièrement meublée, c'est beaucoup plus difficile.

[52] En contre-interrogatoire, il affirme que l'Entrepreneur est tenu de respecter le CNB et que c'est son choix d'en faire plus ou de s'en tenir au minimum prescrit par le Code. Selon lui, il ne relève pas du rôle de l'Administrateur d'exiger de l'Entrepreneur qu'il en fasse plus que le CNB.

[53] Selon lui, les bardeaux décollés relèvent de l'entretien et ne constituent pas un vice de construction.

### Point 4

#### Fascia : installation

[54] Le problème dénoncé concerne le fascia qui a été installé sur la membrane de protection plutôt qu'en dessous de celle-ci. Monsieur Arès explique que la fonction de la membrane est de protéger la structure de la toiture en cas d'accumulation de glace au débord de toit. De fait, l'eau qui peut s'accumuler au-dessus du barrage de glace créé au débord de toit peut s'infiltrer sous les bardeaux et pénétrer à l'intérieur du bâtiment s'il y a absence de membrane ou si celle-ci ne monte pas suffisamment haut.

[55] Lorsqu'il y a une membrane et que celle-ci est installée correctement, l'eau qui s'écoule sur la membrane pour rejoindre le débord de toit et s'égoutter vers l'extérieur pénètre alors sous le fascia de sorte que l'eau s'égoutte dans les soffites plutôt que de rejoindre la gouttière ou le vide en l'absence de gouttière. Le fascia eût-il été installé correctement, soit sous la membrane, que ce risque n'existerait pas.

[56] Quoi qu'il en soit, il déplore que *Thermo Logik* n'ait pas précisé les endroits où la membrane est manquante, car, si celle-ci est manquante au-dessus des balcons, ce n'est pas grave parce que ce n'est pas une zone chauffée et que donc, il n'existe aucun risque de formation de barrage de glace à cet endroit ni d'infiltrations d'eau.

[57] En contre-interrogatoire, il se défendra d'avoir manqué à son devoir de faire ses propres constats en disant qu'il est neutre dans le dossier et qu'il n'est l'expert de personne. Selon lui, si les parties ont quelque chose à lui montrer, elles doivent le faire. En l'espèce, tout le monde est resté dans la rue et personne n'a insisté pour monter sur la toiture. Il s'explique mal le reproche qu'on lui fait aujourd'hui.

[58] Monsieur Arès précise qu'en l'instance, il n'y a aucun problème et qu'il s'agit d'une malfaçon vu l'absence de formation de barrage de glace. Autrement, on serait en

présence d'un vice caché (et non d'un vice majeur). D'abondant, il ajoute que s'il y avait formation de barrages de glace au débord de toit, ce serait alors un indicateur d'un autre problème, soit de ventilation, d'isolation ou autre.

[59] Il indique qu'il ne faut jamais se fier au dernier plan de protection.

[60] Pour la raison indiquée précédemment, Monsieur Arès n'est pas monté sur le toit et n'a donc pu faire ses propres constats. Il s'en est tenu au rapport de *Thermo Logik*. Sur la foi dudit rapport, il n'est pas en mesure de constater de vice majeur.

#### IV PLAIDOIRIES

##### **Bénéficiaire**

[61] Le Bénéficiaire rappelle les réparations faites à la toiture en 2013, à son insu. La situation eût-elle été portée à leur attention à cette époque que le Bénéficiaire n'en serait peut-être pas là aujourd'hui.

[62] Quoi qu'il en soit, même si aucune infiltration d'eau ne s'est produite à ce jour, il n'en demeure pas moins que nul ne peut prédire ce qui arrivera dans les prochaines années.

[63] Il réitère qu'il n'est pas normal qu'une quantité importante de bardeaux s'arrache, année après année. Pour le Bénéficiaire, cette situation met en péril la pérennité de l'immeuble, ajoutant que la perte de valeur de l'immeuble doit être considérée au même titre que la perte de l'ouvrage. Il plaide la décision *SDC 12505, 12507, 12509 71<sup>e</sup> avenue c. Construction Prodan inc.*<sup>1</sup> rendue par l'arbitre Roland-Yves Gagné au soutien de sa position et notamment eu égard à l'obligation de résultat qui incombe à l'entrepreneur de fournir un immeuble de qualité, conformément aux règles de l'art. Tout comme dans cette affaire, il réclame la réfection complète de la toiture.

[64] Il ajoute que contrairement aux prétentions de l'Administrateur, la situation qui prévaut dans l'affaire *SDC du 1508*<sup>2</sup> est fort différente de celle vécue par le Bénéficiaire en l'instance en ce que la perte de bardeaux dans cette affaire est moindre et qu'au demeurant, les bardeaux, dans cette affaire, ont été installés en mai et non en novembre. Les règles de l'art ne sont pas les mêmes à cette période de l'année ni les recommandations du fabricant.

[65] Monsieur Morel questionne la sécurité des lieux en raison des bardeaux « qui partent au vent » depuis 4 ans. Selon lui, il est prévisible que la situation se produise de nouveau dans le futur si la toiture n'est pas refaite. Il évoque le danger lié à la sécurité des lieux.

---

<sup>1</sup> *SDC 12505, 12507, 12509 71<sup>e</sup> avenue c. Construction Prodan inc. et Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, CCAC, 11 décembre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>2</sup> *SDC du 1508 boulevard Anne-le-Seigneur c. Gestion immobilière Aub-Bert inc./Groupe Habitation Tendance et La Garantie Habitation du Québec inc.*, GAMM, 10 octobre 2017, Claude Dupuis, arbitre.

[66] Il ajoute aussi que Me Edwards, dans l'affaire *SDC Carrefour Renaissance*<sup>3</sup> indique clairement qu'il n'est pas nécessaire d'attendre que le bâtiment s'écroule pour conclure à la présence d'un vice de construction. Il demande donc au Tribunal d'accueillir la demande du Bénéficiaire et de conclure à perte de l'immeuble au sens de la jurisprudence.

### **Administrateur**

[67] Me Godin soutient que la décision rendue par l'Administrateur est bien fondée et doit être maintenue.

[68] Certes, le Bénéficiaire a déposé la preuve de vents, voire même de forts vents par période, mais aucune preuve n'est venue démontrer que l'immeuble est situé dans une zone reconnue pour ses grands vents, pas plus que ce qui doit être fait dans un tel cas.

[69] De fait, selon le témoignage de Monsieur Arès, il n'y a qu'un nombre infime de pures qui sont partis au vent par rapport au nombre total de pures sur la toiture qu'il estime à 15 000 à 20 000. Si l'installation est déficiente, comme le soutient le Bénéficiaire, il s'étonne du fait que seule une petite quantité de pures soit partie et qu'aucune infiltration d'eau n'ait eu lieu jusqu'à ce jour.

[70] Il ne voit aucun motif pour lequel le Tribunal devrait conclure à un vice de construction de nature à mettre en péril la pérennité de l'immeuble. Ni le clouage dans la bande de colle ni l'installation des fascias, telle que vue, n'ont entraîné de conséquences graves de nature à affecter la solidité de l'ouvrage, bien que la durée de vie utile de la toiture puisse être réduite. Au soutien de sa position, il dépose la décision *SDC Les jardins du parc*<sup>4</sup> rendue par Me Johanne Despatis.

[71] De plus, Me Godin invite le Tribunal à conclure comme l'arbitre Dupuis dans une décision rendue le 10 octobre 2017<sup>5</sup> et impliquant le même Entrepreneur, pour un problème similaire à celui en l'instance.

[72] Dans cette affaire, la demande du bénéficiaire était quasi identique à celle en l'instance et les témoins entendus, à l'exception du Bénéficiaire, étaient les mêmes. Les conclusions de Monsieur Sénéchal de la firme *Thermo Logik* étaient également quasi identiques. En fait, le rapport de Monsieur Sénéchal contenait une ou deux recommandations supplémentaires.

[73] L'arbitre Dupuis conclut qu'il s'agit certes de malfaçons qu'il aurait reconnues si la demande avait été faite dans la première année suivant la réception. Toutefois, il est d'avis que la situation ne revêt pas le caractère de gravité requis pour conclure à un vice

---

<sup>3</sup> *SDC Carrefour Renaissance 3410 c. 4032802 Canada inc. et Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*, GAMM, 15 août 2012, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

<sup>4</sup> *SDC Les jardins du parc c. La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, 2010 CanLII 36092 (QC OAGBRN).

<sup>5</sup> *SDC du 1508 boulevard Anne-le-Seigneur c. Gestion immobilière Aub-Bert inc./Groupe Habitation Tendence et La Garantie Habitation du Québec inc.*, préc. note 2.

de construction au sens du Règlement et de l'article 2118 C.c.Q. Me Godin invite le Tribunal à conclure de la même façon.

[74] Par ailleurs, cette affaire, tout comme celle en l'instance, diffère grandement de la décision rendue par Me Edwards dans l'affaire *SDC Carrefour Renaissance 3410*<sup>6</sup> et déposée par le Bénéficiaire et d'ailleurs l'arbitre Dupuis s'y réfère pour rendre sa décision. Il y a donc lieu de l'écarter.

[75] Quant à l'affaire *Séguin c. Cholette*<sup>7</sup>, la preuve avait démontré la présence de vice majeur, contrairement à l'affaire en l'espèce. Monsieur Sénéchal n'a pas indiqué que la pérennité de l'immeuble était en péril ni qu'il existait un risque pour la sécurité des habitants ou d'autrui.

[76] Enfin, Me Godin plaide que le témoignage de Monsieur Sénéchal n'a pas apporté un éclairage nouveau de nature à aider le Tribunal à rendre sa décision de sorte que le remboursement des frais de ce dernier ne doit pas être accordé.

[77] Il demande donc le rejet pur et simple de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

### **Entrepreneur**

[78] Pour sa part, l'Entrepreneur soumet que Monsieur Sénéchal a utilisé des photos identiques dans les différents rapports des SDC 1705, 1713 et 1717 sans égard au bâtiment représenté par les photos. Il est d'avis qu'il faut accorder peu de crédibilité à ce témoin.

[79] Il ajoute que le Bénéficiaire n'a pas prouvé à quel endroit la membrane est manquante, ajoutant que le CNB permet de ne pas installer de membrane à certains endroits.

[80] Pour sa part, il affirme fièrement être l'un des rares entrepreneurs à avoir la cote A-2 depuis l'instauration du nouvel administrateur du plan de garantie (GCR) il y a trois (3) ans. Selon lui, cette cote A-2 signifie qu'il est très performant.

[81] Sur neuf (9) bâtisses construites dans ce secteur, il affirme que seulement quatre (4) bénéficiaires ont fait des réclamations, dont les SDC 1705, 1713 et 1717.

## **V ANALYSE ET DÉCISION**

[82] La présente sentence dispose des points 1 à 4 de la décision rendue le 13 avril 2017 par l'Administrateur, sous la plume de Michel Arès, inspecteur-conciliateur.

<sup>6</sup> *SDC Carrefour Renaissance 3410 c. 4032802 Canada inc. et Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*, préc. note 3.

<sup>7</sup> *Élizabeth Séguin et Gilles Séguin c. Constructions Cholette inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 061110001, 30 janvier 2007, Alcide Fournier, arbitre.

[83] Tout d'abord, je tiens à féliciter le Bénéficiaire pour la qualité de sa prestation et le professionnalisme dont il a fait preuve, notamment en ce qui concerne la présentation matérielle de sa documentation. Le représentant était bien préparé au jour de l'audience et ce fut fort apprécié.

[84] De plus, le témoignage rendu par ce dernier était sincère, véridique, objectif et exempt de toute exagération.

[85] Malgré ce qui précède, je ne peux faire droit à la demande qui m'est soumise et c'est avec grand regret que je dois la rejeter.

[86] Il sied de rappeler que le pouvoir qui m'est dévolu de trancher le présent différend découle du Règlement, lequel encadre les obligations de l'Entrepreneur et de l'Administrateur en vertu du plan de garantie. En outre, le Règlement prévoit ce qui suit :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

(...)

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 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 des parties communes** ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative 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.

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

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° **les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;**

3° **les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat**, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

(...)

**116.** Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

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

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

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

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

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

## **ANNEXE II**

### **LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR**

L'entrepreneur s'engage:

1° à respecter les critères d'adhésion requis par l'administrateur conformément aux exigences prévues dans un règlement de la Régie du bâtiment du Québec portant sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

2° à dénoncer à l'administrateur le dépôt d'un avis d'intention ou d'une proposition à l'égard d'une personne insolvable, fait en vertu de l'article 65.1 de la Loi sur la faillite et insolvabilité (L.R.C. 1985 c. B-3);

**3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;**

(...)

(nos caractères gras)

[87] En sus des obligations qui s'imposent à l'Entrepreneur en vertu du Règlement, ce dernier est également tenu de se conformer à toutes autres règles qui s'imposent à lui et notamment celles prévues au *Code civil du Québec*.

[88] Cependant, en ce qui concerne l'Administrateur, ce dernier n'est tenu d'exécuter les obligations de l'Entrepreneur en sa place et lieu qu'en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations prévues au Règlement dans les cas où celui-ci fait défaut de s'exécuter malgré une décision ayant acquis la force de la chose jugée.

[89] Ainsi, les pouvoirs de l'arbitre sont limités à l'application du Règlement seulement. Autrement dit, si l'entrepreneur a manqué à une obligation prévue ailleurs qu'au Règlement, ou si les critères de couverture du Règlement ne sont pas satisfaits, l'arbitre n'a pas le pouvoir de rendre une ordonnance contre l'entrepreneur ni contre l'administrateur.

[90] Ce serait le cas, par exemple, lorsqu'une demande est rejetée pour défaut d'avoir dénoncé la situation à l'administrateur dans le délai prévu au Règlement, ou encore lorsqu'un vice caché est découvert hors la période de garantie prévue au Règlement, mais que le délai de prescription civil n'est pas échu (trois (3) ans de la découverte du vice plutôt que trois (3) ans suivant la réception), sous réserves alors que les autres critères soient remplis. C'est donc dire qu'un bénéficiaire pourrait avoir des droits à faire valoir devant les tribunaux de droit commun, mais son recours alors ne viserait que l'entrepreneur et non l'administrateur.

[91] Après avoir entendu la preuve et les représentations de part et d'autre, et suite à l'analyse du Règlement, tel qu'il s'applique à l'immeuble du Bénéficiaire, le Tribunal est d'avis que la réclamation du Bénéficiaire doit être rejetée et que la décision de l'Administrateur doit être maintenue.

[92] D'une part, Monsieur Arès a appliqué correctement l'article 27(5) du Règlement en statuant que le vice dénoncé doit rencontrer le critère de gravité du vice de construction pour être couvert par la garantie.

[93] Quoi que son raisonnement aurait avantage à être plus clair, il n'en demeure pas moins qu'au moment où l'Administrateur reçoit la dénonciation du Bénéficiaire en décembre 2016, un délai de plus de quatre (4) ans s'est écoulé depuis la fin des travaux de sorte que seule la garantie de cinq (5) ans peut trouver application en l'espèce. Monsieur Arès a donc eu raison d'analyser la situation dénoncée à la lumière des critères relatifs au vice de construction.

[94] Le Bénéficiaire étant demandeur en l'instance, il lui appartenait de convaincre le Tribunal du bien-fondé de sa position<sup>8</sup>, à savoir que les problèmes dénoncés constituent des vices de construction de nature à mettre en péril la solidité ou la pérennité de l'immeuble au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*, lequel énonce ce qui suit :

**2118.** À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le

---

<sup>8</sup> *Code civil du Québec*, art. 2803.

sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[95] Le Bénéficiaire a plaidé, avec raison, qu'il n'est pas nécessaire que l'immeuble s'écroule pour qu'il y ait perte.

[96] À ce titre, les propos de l'arbitre Despatis expriment bien l'état du droit sur cette question<sup>9</sup> :

[45] Dans *Argonal inc. c. Sector Barbacki Shemie & Associés Itée*, AZ-50081857, la Cour supérieure écrit : [paragraphe 23 et ss]

**[23] La notion de « perte » [...] doit donc recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tous dommages sérieux subis par l'ouvrage immobilier.**

[24] [...], il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer que le défaut de construction constituait un vice important et sérieux qui risquait de nuire à la solidité et à l'utilité du bâtiment, c'est-à-dire une perte potentielle. La simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur marchande et de son utilité.

(Caractères gras de Me Despatis)

[46] En définitive le problème susceptible d'être reconnu comme un vice de construction doit en être un d'une gravité susceptible d'entraîner la perte de l'ouvrage.

[47] Dans son ouvrage *Les contrats de construction en droit public & privé*, l'honorable Thérèse Rousseau-Houle analyse la responsabilité pour vice de construction et se penche notamment sur le sens à donner à l'expression *perte de l'ouvrage* que l'on retrouve à l'article 2118 du *Code civil du Québec*.

[48] L'auteure commente le concept de *perte* qu'elle associe à une défectuosité grave et susceptible d'affecter la stabilité ou la solidité d'un ouvrage ou le rendre impropre à sa destination. Elle écrit :

*Pour donner lieu à la responsabilité quinquennale, il faut en outre que les défauts constatés soient des vices de construction ou de sol entraînant la perte partielle ou totale de l'ouvrage.*

[...]

a) *Vices entraînant la perte partielle ou totale de l'ouvrage*

---

<sup>9</sup> *SDC Les jardins du parc c. La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, préc. note 4.

*Selon les termes de l'article 1688 [aujourd'hui 2118], la responsabilité quinquennale n'est engagée que « si l'édifice périt en tout ou en partie. » Cet article, constituant une exception au principe de la libération du locateur d'ouvrage par la réception, devrait normalement être interprété de façon stricte. Or, comme la dérogation au droit commun provient du souci de protéger le propriétaire à l'égard de travaux difficilement vérifiables et de la nécessité d'assurer au public une protection efficace, nos tribunaux n'ont jamais appliqué l'article 1688 [aujourd'hui 2118] à la lettre et n'ont pas exigé que les vices du sol ou de construction produisent des effets aussi radicaux. Ils ont au contraire reconnu que les termes « périt en tout ou en partie » ne sont pas limitatifs et comprennent les vices compromettant la solidité de l'édifice et les défauts graves qui entraînent des inconvénients sérieux.*

*Le champ d'application de la garantie quinquennale n'est donc pas restreint aux désordres qui entraînent la ruine effective des ouvrages. De telles hypothèses sont d'ailleurs relativement peu fréquentes, car, lorsque la gravité des vices est susceptible de provoquer la ruine, l'effondrement de l'ouvrage se produit généralement en cours de construction et c'est alors la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur et de l'architecte qui peut être mis en cause. **Il suffit pour engager la responsabilité quinquennale des constructeurs que le danger de ruine soit imminent, voire latent. La simple menace de ruine d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car l'ouvrage qui menace ruine perd une grande partie de sa valeur marchande et de son utilité. De même, une ruine simplement partielle est suffisante lorsque par suite des vices affectant les parties maîtresses de l'ouvrage, il y a menace d'effondrement ou fléchissement de certaines parties de l'immeuble ou simplement des fissures importantes pouvant causer la perte de composantes essentielles du bâtiment . »***

[...]

*b) Vices affectant la solidité de l'édifice ou le rendant impropre à sa destination*

*Celle-ci s'étend à toutes défauts graves, à tous désordres qui, concernant la structure même de l'ouvrage ou ses parties maîtresses, sont de nature à compromettre la solidité. Si la jurisprudence a reconnu à maintes occasions que le terme « périr » de l'article 1688 [aujourd'hui 2118] n'est pas limitatif, elle a néanmoins réduit la portée aux vices graves causant des dommages sérieux aux gros ouvrages. Il doit s'agir de déficiences qui peuvent mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'édifice ou de ses composantes essentielles.*

(Caractères gras de Me Despatis)

[97] En l'espèce, la preuve a démontré que le revêtement de la toiture est généralement en bon état et qu'une durée de vie additionnelle de dix (10) ans est envisageable. De plus, aucune infiltration d'eau n'est survenue jusqu'à présent, outre celles en lien avec le manque d'étanchéité au niveau des événements de plomberie. Le

manque d'étanchéité découle d'un manque d'entretien et est exclu de la couverture du plan de garantie.

[98] Aucune preuve voulant que la solidité ou la stabilité de l'immeuble soit en péril ou que la situation constitue un danger pour ses occupants n'a été faite, pas plus que celle de la grande diminution de la valeur marchande des unités ou de leur utilisation.

[99] Aucun témoin n'a affirmé que la structure même de la toiture soit en péril en raison de l'installation déficiente des bardeaux et des fascias ni que l'immeuble soit rendu impropre à l'usage auquel il est destiné. Au pire, la toiture devra être refaite plus rapidement que prévu. Certes, il s'agit d'un inconvénient et cela déplaît au Bénéficiaire. Cependant, rien dans la preuve soumise ne convainc le Tribunal qu'il y a péril en la demeure.

[100] Contrairement à la situation qui prévalait dans l'affaire *SDC Carrefour Renaissance*<sup>10</sup> où l'expert de l'Administrateur a conclu que la situation présentait un risque d'infiltrations d'eau, il n'en est rien en l'espèce.

[101] Il n'est pas loisible à l'arbitre de rendre une décision par sympathie ou en présumant et anticipant des événements qui n'ont pas été prouvés selon la balance des probabilités.

[102] À la lumière des témoignages entendus, la situation actuelle choque-t-elle l'esprit? Oui.

[103] S'agit-il d'un inconvénient pour le Bénéficiaire? Oui.

[104] Est-ce possible que le fonds de prévoyance doive être augmenté pour prévoir la réfection hâtive de la toiture? Oui.

[105] Mais y a-t-il preuve que la structure du bâtiment est affectée ou qu'il y a perte, même potentielle, de l'ouvrage au sens de l'article 2118 C.c.Q.? Non.

[106] Y a-t-il preuve de la perte de valeur importante des unités? Non.

[107] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal n'a d'autre choix que de conclure au rejet de la demande, faute par le Bénéficiaire de s'être déchargé de son fardeau de démontrer, selon la balance des probabilités, que le vice dénoncé est de nature à causer la perte totale ou partielle de l'immeuble ou d'une composante importante de celui-ci.

[108] Le rejet de la présente demande est d'autant plus difficile que le comportement de l'Entrepreneur et par la suite de Monsieur Arès est inacceptable, sans compter la piètre qualité de l'expertise rendue.

[109] Sans entrer dans le menu détail, qu'il suffise de dire que l'Entrepreneur se méprend clairement sur les obligations qui lui incombent lorsqu'il affirme qu'il peut se

---

<sup>10</sup> *SDC Carrefour Renaissance* 3410 c. 4032802 *Canada inc. et Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*, préc. note 3.

contenter d'effectuer ses travaux uniquement en fonction des normes édictées au CNB. Il est on ne peut plus clair que l'objectif recherché en l'espèce était la construction au moindre coût, quitte à faire fi des règles de l'art. De plus, en corrigeant une situation problématique en 2013, à l'insu du Bénéficiaire, l'Entrepreneur s'est organisé pour que passe inaperçu un problème qui aurait pu être couvert par la garantie eut-il été découvert et dénoncé à l'Administrateur en temps utile.

[110] Monsieur Marion s'est excusé, avec une pointe d'arrogance, d'avoir voulu protéger le bâtiment du Bénéficiaire en effectuant des réparations sans attendre de recevoir un appel de service. Il aurait plutôt dû s'excuser d'avoir fait perdre au Bénéficiaire des droits en vertu du plan de garantie. Car si la situation avait été découverte dès l'été 2013 et dénoncée à l'Administrateur dans les six (6) mois, la réclamation aurait été traitée à la lumière des critères applicables à la malfaçon.

[111] Au pire, si la situation avait été découverte avant le 25 octobre 2015 et dénoncée dans les six (6) mois suivants, l'analyse aurait été faite à la lumière des critères applicables au vice caché. En laissant s'écouler le temps, le Bénéficiaire n'avait pour toute garantie, en vertu du Règlement, que celle relative aux vices de construction.

[112] Quant à Monsieur Arès, il se méprend tant sur son rôle que sur la nature du contrôle de qualité qu'il doit effectuer lorsqu'il procède à une inspection.

[113] D'une part, il a raison de dire qu'il n'est l'expert d'aucune des parties. Par contre, il a l'obligation d'inspecter, et inspecter signifie, selon l'arbitre Morissette<sup>11</sup> :

[36] Le devoir de l'Administrateur lorsqu'il est appelé à vérifier une dénonciation d'un bénéficiaire du Plan de garantie n'est pas de faire peser sur le consommateur le principe de droit du fardeau de la preuve. Son rôle est de sauvegarder les droits des personnes qui bénéficient d'une protection décrite dans le Règlement. Il doit prendre toutes les mesures qui s'imposent pour rendre une décision objective et neutre, basée sur les règles de l'art et technique (sic) du monde de la construction. Il ne doit pas se satisfaire bêtement de simple document échangé sans en prendre connaissance ou n'en prendre connaissance qu'en partie. Il ne doit pas apparaître ou donner l'impression de protéger son ancien patron ou l'un de ses importants membres;

[37] (...) La personne qui procède à l'inspection doit toujours faire une enquête objective et complète des divers points dont se plaint un consommateur. Les bénéficiaires sont pour la plupart des gens qui ne connaissent pas les prescriptions et techniques de construction. Le Règlement a été justement adopté et laissé sous la férule de la Régie du Bâtiment pour mettre en place un processus pour la protection des acheteurs de bâtiments résidentiels neufs. L'inspection sert à la protection d'acheteurs de bâtiments résidentiels neufs et à l'application du plan de garantie;

---

<sup>11</sup> *Lefrançois c. 9125-3575 Québec inc. et La garantie des maîtres bâtisseurs inc.*, GAMM, 7 octobre 2010, Me Jean Morissette, arbitre.

[38] Inspecter est synonyme de contrôler, examiner, explorer, fouiller, prospecter, scruter, surveiller. L'inspecteur doit faire ce travail et en venir à une décision éclairée en fonction de ses propres trouvailles et après une analyse complète et sérieuse de toute la documentation qu'il a en main, que cette documentation lui ai (sic) été remise par un Bénéficiaire, un Entrepreneur ou que son travail lui a permis d'obtenir. L'inspecteur doit être une personne connaissant les méthodes et règles de construction et s'il ne connaît pas un produit ou les causes d'un désordre, son enquête doit lui permettre de rendre une décision éclairée, objective et dénuée d'intérêt;

(...)

[109] (...) L'administrateur est chargé d'examiner le bâtiment en vertu d'une mission spécifique et de vérifier la qualité du travail de l'Entrepreneur sur le désordre trouvé. Il contrôle, examine, surveille et fait une enquête objective de la situation soumise à son appréciation. Arrivé à sa décision, il détermine de la couverture en fonction des exclusions et conditions d'application du règlement. Il s'agit d'examiner avec soin. Pour inspecter, il ne faut pas que se satisfaire des représentations de l'Entrepreneur, il faut contrôler ces représentations. Il n'y a pas de fardeau de preuve, il y a un devoir de vérification qui permet aux bénéficiaires du Règlement de bénéficier du Plan de Garantie;<sup>12</sup>

(nos soulignements, références omises)

[114] En l'espèce, Monsieur Arès n'a pas procédé à une inspection. Monsieur Arès ne pouvait se contenter de lire le rapport d'un tiers, quand bien même celui-ci n'est pas contesté, et d'en tirer des conclusions qui font perdre des droits au Bénéficiaire, que le législateur a voulu protéger en adoptant le Règlement, d'autant plus que la toiture n'était pas inaccessible, contrairement à son affirmation.

[115] Pour preuve, Monsieur Sénéchal y est monté et comme son rapport l'indique, il y a une trappe d'accès sur la toiture.

[116] Monsieur Arès ne pouvait pas plus conclure que la méthode d'installation n'a pu être observée « due à la hauteur » alors que c'est en raison de son défaut de procéder à l'inspection qu'il n'a pu l'observer. Une situation qui ne peut être observée est une situation où les symptômes dont se plaint un bénéficiaire n'ont pu être observés lors de la visite parce que ceux-ci ne se sont pas manifestés. Citons à titre d'exemple des bruits de tuyauterie. Ici, la situation n'a pu être observée uniquement en raison du fait que Monsieur Arès ne s'est pas donné la peine de monter sur la toiture. Ayant en main la dénonciation du Bénéficiaire et même le rapport de son expert, il savait qu'il aurait à monter sur la toiture et il était de son devoir de se présenter sur les lieux avec ses outils de travail, dont une échelle.

[117] Ensuite, Monsieur Arès se méprend sur la nature du contrôle de qualité qu'il doit faire lorsqu'il affirme qu'il ne peut exiger de l'Entrepreneur qu'il se conforme à plus que

<sup>12</sup> *Lefrançois c. 9125-3575 Québec inc. et La garantie des maîtres bâtisseurs inc.*, GAMM, préc., note 11.

les exigences minimales que pose le *Code national du bâtiment*. L'Administrateur est chargé d'appliquer le Règlement et l'Annexe II de celui-ci prévoit l'obligation pour l'Entrepreneur de respecter les règles de l'art.

[118] Ceci étant dit, les reproches faits à Monsieur Arès sont sans incidence sur l'issue du présent dossier puisque le fardeau de la preuve reposait sur les épaules du Bénéficiaire et que ce dernier ne s'en est pas déchargé.

[119] De fait, le rapport de l'expert du Bénéficiaire ne lui est pas favorable. De plus, même en écartant l'expertise produite, vu la faible valeur probante qui découle des vices importants soulevés lors de l'audition (usage de photos ne représentant pas l'immeuble visé par le rapport, incapacité d'identifier précisément le bâtiment représenté sur les photos, absence de mention à cet effet dans le rapport, etc.), le sort du Bénéficiaire ne s'en trouve pas amélioré puisqu'il se trouve alors à n'avoir aucune preuve qui puisse soutenir sa position.

[120] Aussi difficile qu'il soit de rejeter la demande du Bénéficiaire, le Tribunal ne peut recourir à l'équité pour accorder à une partie plus de droits que ne lui en accorde le Règlement<sup>13</sup>.

### **Frais d'expertise**

[121] En ce qui concerne les frais d'expertise, l'article 124 du Règlement prévoit que l'arbitre doit déterminer le quantum des frais d'expertise pertinente à octroyer au Bénéficiaire lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[122] Or, le Bénéficiaire n'ayant eu gain de cause sur aucun point, le Tribunal ne peut faire droit à cette demande.

### **Frais de l'arbitrage**

[123] Quant aux frais du présent arbitrage, l'article 123 du Règlement prévoit que l'arbitre doit départager les frais entre l'Administrateur et le Bénéficiaire lorsque ce dernier est le demandeur et qu'il n'a gain de cause sur aucun point. C'est le cas en l'espèce.

[124] Pour les raisons invoquées ci-dessous, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu ici de recourir à l'équité et d'effectuer le partage des frais entre l'Administrateur et le Bénéficiaire dans les proportions suivantes, savoir 100 % pour l'Administrateur et 0% pour le Bénéficiaire.

[125] D'une part, le Règlement octroie à l'arbitre le pouvoir de statuer en équité lorsque les circonstances le justifient.

---

<sup>13</sup> *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf, Phase II, Copropriété du 4463 à 4469 Dagenais Ouest, Syndicat de Copropriétaires du 4471-4473 boul. Dagenais Ouest, Copropriété du 4475-4477 Dagenais Ouest, Copropriété du 4479-4481 Dagenais Ouest et Les maisons Zibeline et La Garantie Qualité habitation et La Garantie des maisons neuves de l'APHQ, CCAC, 15 mars 2010, Me Michel A. Jeannot, arbitre.*

[126] D'autre part, la règle énoncée à l'article 123 du Règlement laisse à l'arbitre une très large discrétion quant au partage des frais. Puisque le recours à l'équité est permis pour interpréter de manière plus favorable à une partie une disposition du Règlement et ainsi corriger des injustices qui peuvent résulter d'une application littérale de celui-ci, mais non pour octroyer à une partie plus de droits que le Règlement ne lui en confère, il apparaît ici pertinent de départager les frais tel qu'indiqué ci-dessus, d'autant plus que la tendance arbitrale est de condamner les bénéficiaires à une somme nominale lorsqu'ils n'ont gain de cause sur aucun aspect de leur demande.

[127] L'équité est ici nécessaire entre autres choses parce que la situation à laquelle fait face le Bénéficiaire aurait peut-être pu être évitée si les réparations effectuées en 2013 avaient été faites à la vue et au su de tous, en toute transparence. Le Bénéficiaire fait face aujourd'hui au rejet de sa demande en raison du fait qu'il ne s'agit pas de vices de construction et le Tribunal ne peut modifier cet état de fait en vertu de l'équité.

[128] Cependant, le résultat aurait pu être fort différent si la situation avait été dénoncée plus tôt et qu'elle avait été évaluée en fonction des critères relatifs à la malfaçon ou au vice caché.

[129] Au surplus, comme le sentiment de justice (ou d'injustice) qui fait suite à la réception d'une décision judiciaire, quasi judiciaire, voire même administrative dépend en grande partie du comportement des acteurs impliqués dans le processus décisionnel, il est évident qu'un sentiment d'injustice résultera de la présente décision pour le Bénéficiaire alors que l'Administrateur ne s'est pas acquitté correctement de sa tâche en ne procédant pas à une réelle inspection.

[130] Le Tribunal est donc d'avis qu'il convient d'user de son pouvoir de juger en équité pour éviter au Bénéficiaire un plus grand sentiment d'injustice et d'insatisfaction face au système qui, somme toute, a adopté un plan de garantie pour la protection des acheteurs de propriétés neuves.

[131] Conclure autrement aurait pour effet de laisser croire à l'Entrepreneur qu'il peut continuer à agir comme il l'a fait, et à l'Administrateur qu'il importe peu qu'il fasse son travail correctement, dans la mesure où les faits sont défavorables au bénéficiaire.

**EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer la totalité des frais d'arbitrage liés à la demande du Bénéficiaire.

Montréal, ce 6 avril 2018



---

Me Karine Poulin, arbitre

G1115- 93  
S/A 178