

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**  
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES**  
**BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

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

---

**C A N A D A**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

---

Dossier n°: PG 187334-1  
Dossier n°: S12-022801-NP

**JOCELYNE GÉLINAS**

**“Bénéficiaire de La Garantie” /**  
Demanderesse

C.

**HABITATIONS CONSULTANTS H.L. INC.**

**“Entrepreneur” / Défenderesse**

-et-

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS**  
**RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

**“Administrateur de La Garantie”**

---

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :

M<sup>e</sup> Tibor Holländer

Pour la Bénéficiaire :

M<sup>me</sup> Jocelyne Gélinas  
représentant elle-même

Pour l'Entrepreneur :

Habitations Consultants H.L. inc.  
représentait par M. Jean-François Hayes

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François Laplante, procureur pour  
La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ inc.  
M. Michel Hamel, Inspecteur-Conciliateur

Date de l'audition 14 janvier 2013

Lieu de l'audition Palais de justice de Québec

Date de la décision arbitrale : 02 avril 2013

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

« **BÉNÉFICIAIRE** » / M<sup>me</sup> Jocelyne Gélinas  
DEMANDERESSE :  
157, rue Latouche  
Québec (Québec)  
G1E 0B9

« **ENTREPRENEUR** » / Habitations Consultants H.L. inc.  
DÉFENDERESSE :  
104, rue Seigneurie  
Bureau 203  
Québec (Québec)  
G1E 4Y5

« **ADMINISTRATEUR** » DU PLAN DE GARANTIE: La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7

### **MANDAT**

[1] Une demande d'arbitrage a été déposée par la Demanderesse en date du 28 février 2012 et M<sup>e</sup> Riverin a été désigné comme arbitre le 20 mars 2012. Ce dernier s'est subséquemment retiré du dossier et le soussigné a été désigné comme arbitre le 18 juin 2012.

### **CHRONOLOGIE**

2010.05.21 Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium) (Pièce A-1).  
2010.09.30 Acte de vente notarié (Pièce A-2).

- 2010.09.30 Déclaration de réception du bâtiment (Pièce A-3).
- 2011.08.29 Lettre de la bénéficiaire à l'entrepreneur (Pièce A-4).
- 2011.09.26 Rapport d'inspection du bâtiment préparé par INSPECTION & EXPERTISE EN BÂTIMENTS P.B. INC. (Pièce A-5).
- 2011.09.26 Lettre de dénonciation de la bénéficiaire à l'entrepreneur (Pièce A-6).
- 2011.10.21 Lettre de la bénéficiaire à l'administrateur (Pièce A-7).
- 2011.10.21 Demande de réclamation (Pièce A-8).
- 2011.12.05 Avis de 15 jours de l'administrateur à l'entrepreneur (Pièce A-9).
- 2012.01.25 Inspection par l'Administrateur (Pièce A-10).
- 2012.02.06 Décision de l'Administrateur (Pièce A-10).
- 2012.02.28 Demande d'arbitrage de la part du Bénéficiaire (Pièce A-11).
- 2012.03.20 Nomination de l'arbitre M<sup>e</sup> Louis Riverin (Pièce A-12).
- 2012.06.18 Nomination de l'arbitre M<sup>e</sup> Tibor Holländer.
- 2012.09.06 Réception du «*Cahier de pièces émis par l'Administrateur*».
- 2012.09.07 Avis du Tribunal; conférence préparatoire.
- 2012.10.18 Conférence préparatoire.
- 2012.11.19 Avis du Tribunal; audition fixée pour le 14 janvier 2013.

[2] Aux fins de la présente décision arbitrale, le Tribunal exposera, invoquera et/ou mettra en évidence les faits, documents et pièces qui sont pertinents à la décision qui est rendue.

### PIÈCES

[3] Les pièces ont été initialement étiquetées et numérotées «**A-°**» conformément à la numérotation du cahier de pièces produit par l'Administrateur; les pièces que la bénéficiaire/demanderesse a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées «**B-°**».

[4] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience et font partie du cahier de pièces produit par l'Administrateur :

Numéro	Description
A-1	Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium).
A-2	Acte de vente notarié.
A-3	Déclaration de réception du bâtiment.
A-4	Lettre de la bénéficiaire à l'entrepreneur (Pièce A-4).
A-5	Rapport d'inspection du bâtiment préparé par INSPECTION & EXPERTISE EN BÂTIMENTS P.B. INC. en date de 26 septembre 2011
A-6	Lettre de dénonciation de la bénéficiaire à l'entrepreneur.
A-7	Lettre de la bénéficiaire à l'administrateur.
A-8	Demande de réclamation.
A-9	Avis de 15 jours de l'administrateur à l'entrepreneur.

Numéro	Description
A-10	Décision de l'Administrateur.
A-11	Demande d'arbitrage de la part du Bénéficiaire.
A-12	Nomination de l'arbitre M <sup>e</sup> Louis Riverin.

[5] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par la demanderesse:

Numéro	Description
B-1 <i>en liasse</i>	Rapport d'inspection du bâtiment préparé par INSPECTION & EXPERTISE EN BÂTIMENTS P.B. INC. en date de 26 septembre 2011 et de 15 mai 2012.
B-2-A	Une copie d'un document intitulé « <i>How to Shingle a Valley with 3-Tab</i> » obtenues à partir du réseau Internet <a href="http://homehow.com/how_8754770_shingle-valey-3tab.html">http://homehow.com/how_8754770_shingle-valey-3tab.html</a> .
B-2-B	Une copie d'un document intitulé « <i>Préparation des noues (3.5)-BP</i> ».
B-2-C	Une copie d'un document intitulé « <i>Methods of Roofing in Valleys-Asphalt Shingles</i> » obtenues auprès HammerZone.com.
B-3-A <i>en liasse</i>	Une copie d'un courriel en date du 9 septembre 2011 auprès de la bénéficiaire/ la Demanderesse à M. Frank Hayes, qui représente l'entrepreneur, et aussi deux photographies.
B-3-B	Une copie d'une photo.
B-3-C	Une copie d'une photo.
B-3-D	Une copie d'un document intitulé « <i>CAN/CSA-A82.31-M91 "Pose Des plaques de plâtre"</i> » préparée par l'Association canadienne de normalisation.
B-3-E	Une copie d'un document intitulé « <i>Feuilles de placoplâtres</i> ».
B-3-F	Une copie d'un document intitulé « <i>How to Install a Bow Window / The Family Handyman</i> » obtenues à partir du réseau Internet <a href="http://www.familyhandyman.com/d14/projets/doors-windows/windows/windows-installation/how-to-install-a-bow-window">http://www.familyhandyman.com/d14/projets/doors-windows/windows/windows-installation/how-to-install-a-bow-window</a> .
B-3-G	Une copie d'un document intitulé « <i>Paper-Faced Metal Bead and Trim</i> » Installation Guide of Sheetrock Brand.
B-4-A	Une copie d'un courriel en date du 26 août 2011 auprès de la bénéficiaire/Demanderesse à M. Frank Hayes, qui représente l'entrepreneur.
B-4-B	Une copie d'une photo.
B-4-C	Une copie d'une photo.
B-4-D	Une copie d'une photo.
B-5-A <i>en liasse</i>	Une copie d'un courriel en date du 30 mai 2012 auprès de la bénéficiaire/Demanderesse à M. Frank Hayes, qui représente l'entrepreneur, et aussi deux photographies.

Numéro	Description
B-5-B	Une copie d'une facture pour la somme de 5°277,01 \$ émis par Aménagement et Drainage Vincent Inc. en datent de 05/10/2011.
B-6-A	Une copie d'une photographie.
B-7	Avis d'expert relie au «°Résidence Gélinas Beuport°», préparé par Daniel Bédard, architecte.
B-8	Une copie d'une facture pour la somme de 919,80 \$ représentant les frais de M. Daniel Bédard, architecte pour sa comparution à l'audition.
B-9-A	Une copie d'une facture pour la somme de 401,63 \$ représentant les frais de M. Pierre Bélanger, l'Inspecteur pour la visite sur les lieux le 7 septembre 2011 et rédaction d'un rapport d'expertise visuel sommaire le 26 septembre 2011.
B-9-B	Une copie d'une facture pour la somme de 344,93 \$ représentant les frais de M. Pierre Bélanger, l'Inspecteur pour la visite sur les lieux le 16 avril 2012 et amendement du rapport d'expertise visuel sommaire préparé le 26 septembre 2011.
B-9-C	Une copie d'une facture pour la somme de 948,54 \$ représentant les frais de M. Pierre Bélanger pour sa comparution à l'audition.

[6] La Défenderesse n'a pas déposé des pièces lors de l'audience.

### **PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES**

[7] Les parties n'ont pas contesté la compétence ou la juridiction du Tribunal et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.

### **LES FAITS**

[8] Le 21 mai 2010, la demanderesse a signé un «°*Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium)*°»<sup>1</sup> concernant la construction d'un bâtiment jumelé de deux étages et sous-sol.

[9] Le 30 septembre 2010, le bâtiment a été inspecté par la demanderesse et la défenderesse, après quoi, la demanderesse a pris livraison du bâtiment<sup>2</sup> et le même jour, elle a signé l'acte de vente en application duquel elle devient la propriétaire du bâtiment.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Pièce A-1.

<sup>2</sup> Pièce A-3.

<sup>3</sup> Pièce A-2.

- [10] Comme il ressort de la Déclaration de réception du bâtiment<sup>4</sup>, les parties ont identifié les défiances apparentes lesquels devraient être rectifiés par la défenderesse.
- [11] Le 29 août 2011, onze mois après l'acquiescement du bâtiment, la demanderesse a donné avis<sup>5</sup> à la partie défenderesse compte tenu de son défaut d'en rectifier certaines des déficiences et d'en effectuer certains des travaux tel que les parties en ont convenu et qui figurent dans la Déclaration de réception du bâtiment (Pièce A-3).
- [12] La demanderesse a retenu les services d'Inspection & Expertise en bâtiments P.B. inc. pour réaliser une inspection du bâtiment; inspection qui a été effectuée par son représentant, M. Pierre Bélanger le 7 septembre 2011. Un rapport daté du 26 septembre 2011, a été rédigé par M. Bélanger, et le rapport a été transmise et reçu par l'Administrateur le 25 octobre 2011.<sup>6</sup>
- [13] Le rapport du 26 septembre, 2011 (Pièce A-5), a relevé un certain nombre de déficiences découlant de la construction du bâtiment, dont quelques-uns des déficiences font partie des questions soulevées à l'arbitrage devant le Tribunal.
- [14] Par lettre datée du 26 septembre 2011, reçue par l'Administrateur le 18 octobre 2011, la demanderesse a donné avis à la défenderesse énumérant un certain nombre des déficiences que la défenderesse a été appelée à corriger.<sup>7</sup>
- [15] Par lettre datée du 21 octobre 2011, reçue par l'Administrateur le 25 octobre 2011, la demanderesse a déposé une réclamation auprès d'Administrateur, issue découlant des diverses déficiences qui ont était précédemment dénoncées à la partie défenderesse.<sup>8</sup>
- [16] Michel Hamel, l'Inspecteur conciliateur, a visité et a inspecté le bâtiment le 25 janvier 2012, et a rendu sa décision le 6 février 2012.<sup>9</sup>
- [17] Les plaintes déposées par la demanderesse portaient sur quinze (15) points, parmi lesquels la demanderesse a demandé l'arbitrage en ce qui concerne les points 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 portent sur les déficients suivants :

---

<sup>4</sup> Pièce A-3.

<sup>5</sup> Pièce A-4.

<sup>6</sup> Pièce A-5.

<sup>7</sup> Pièce A-6.

<sup>8</sup> Pièces A-7 et A-8.

<sup>9</sup> Pièce A-10.

Points	La nature d'une plainte
Point 2 :	Noue de toiture
Point 3 <sup>o</sup> :	Fond de clouage-tringle a rideaux
Point 4 :	Poteaux de soutien patio arrière
Point 5 :	Solin-jonction fondation et parement de briques
Point 6 <sup>o</sup> :	Fissures de retrait-fondation
Point 7 :	Terrassement
Point 8 :	Contre-Pente, surface du balcon avant

[18] La décision<sup>10</sup> d'Administrateur à l'égard des points en litige devant le Tribunal est reproduite ci-après:

[18.1] Point 2<sup>o</sup>: Noue de toiture

«<sup>o</sup> *Les faits*

*Lors de notre inspection, nous avons constaté sur les photos de l'expert de la bénéficiaire que la noue de toiture avant n'est pas parfaitement rectiligne. L'expert qualifie la situation de non esthétique.*

*En plus d'être apparentes, nous sommes d'avis que la situation est conforme aux règles de l'art et est une pratique courante dans le milieu de la construction.*

*ANALYSE ET DÉCISION (point 2) :*

*Du point de vue de l'administrateur, le point 2 était apparent au moment de la réception en ce sens qu'il était décelable pour un acheteur raisonnablement diligent.*

*Or, il appert que contrairement aux exigences de l'article 3.2 de garantie, ce point n'a pas été dénoncé par écrit au moment de la réception*

*Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard de ce point.<sup>o</sup>»*

---

<sup>10</sup> Pièce A-10.

[18.2] Point 3 : Fond de clouage-tringle à rideaux

«° Les faits

*Nous avons constaté qu'il y avait des trous de chaque côté dans le haut de la fenêtre en saillie du salon. La bénéficiaire en voulant installer ses pôles à rideaux a brisé les murs de gypse. Elle prétend qu'il doit y avoir un fond de clouage derrière le revêtement de gypse près des coins de métal en prévision de la poste de pôles à rideaux. La situation s'appliquerait également à la fenêtre en saillie de l'étage.*

*À notre avis, la situation est conforme aux normes du Code du Bâtiment et aux règles de l'art. Il n'y a aucune obligation de l'entrepreneur à prévoir un fond de clouage à un endroit précis derrière le revêtement de gypse.°»*

[18.3] Point 4 : Poteaux de soutien patio arrière

«° Les faits

*Lors de l'inspection, nous avons constaté que le rebord du revêtement d'aluminium au bout des poteaux près du sol était coupant. Nous sommes d'avis que la situation est acceptable et que les risques de blessures sont infimes. D'autant plus que la bordure coupante est au niveau du sol à un endroit peu passant.°»*

[18.4] Point 5 : Solin-jonction fondation et parement de briques

«° Les faits

*Lors de l'inspection, nous avons constaté que le solin à la base du mur de brique était visible à quelques endroits. À notre avis la situation est acceptable et ne nécessite aucun correctif.*

**ANALYSE ET DÉCISION (points 3 à 5) :**

*Bien que les points 3 à 5 aient été dénoncés par écrit au moment de la réception, l'administrateur est d'avis que les situations observées lors de l'inspection ne satisfont pas les critères de la malfaçon.*

*En effet, les travaux exécutés par l'entrepreneur relativement à ces points nous sont apparus acceptables et conformes aux règles de l'art.*

*Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard de ce point.°»*

[18.5] Point 6 : Fissures de retrait-fondation

«° Les faits

*Lors de l'inspection, nous avons constaté des fissures de retrait aux coins des fenêtres situées du côté gauche de la maison.*

*Les fissures ne démontrent aucun signe de mouvement.*

*ANALYSE ET DÉCISION (point 6) :*

*À la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que la situation dénoncée est attribuable au comportement normal des matériaux lors du séchage.*

*Comme le mentionne l'article 4.2 du contrat de garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.*

*Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 6.°»*

[18.6] Point 7 : Terrassement

«° Les faits

*Lors de l'inspection, la bénéficiaire nous a remis des photos sur lesquelles on peut voir de l'eau de surface près de la fondation. La bénéficiaire a fait elle-même les travaux et réclame maintenant le montant de cette facture à l'entrepreneur, soit 260 \$.*

*ANALYSE ET DÉCISION (point 7) :*

*Il appert que les travaux relatifs au point 7 ont été réalisés par la bénéficiaire avant même l'intervention de l'administrateur, laquelle réclame donc le coût desdites travaux.*

*De l'avis de l'administrateur, il ne s'agissait pas de travaux d'urgence ou de mesures conservatoires nécessitant une intervention immédiate. La bénéficiaire a donc fait défaut de respecter la procédure de conciliation obligatoire décrite à la section «C» du contrat de garantie.*

*Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 7.°*

*De plus*

*À la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que la situation dénoncée porte sur des travaux qui ne font pas partie intégrante du bâtiment comme tel.*

*Comme le mentionne l'article 4.9 du contrat de garantie, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment tels les piscines, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie.*

*Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 7.°»*

[18.7] Point 8 : Contre-Pente, surface du balcon avant

*«°ANALYSE ET DÉCISION (points 8 à 10) :*

*Concernant les points 8 à 10, la bénéficiaire déclare que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs et que par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise.*

*Par conséquent, l'administrateur considère que ces points sont maintenant réglés.°»*

## **PLAIDOIRIES – BÉNÉFICIAIRE / DEMANDERESSE**

[19] Le Tribunal doit décrire la position de la demanderesse à l'égard de chaque point qui fait partie de la demande d'arbitrage et doit donc faire partie intégrante de la décision qui sera rendue par le Tribunal.

### **Point 2**

[20] En ce qui concerne le point deux (2) la question se rapporte à la noue où les deux pentes du toit se rencontrent et la manière dont les bardeaux ont été installés.

[21] La demanderesse est d'avis que le travail en question constitue une malfaçon au sens visé par la définition de la malfaçon au sens de l'article 10(3) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ*, c B-1.1, r 8, «°Règlement°». Même si on pourrait considérer la réalisation comme étant moins qu'attrayantes sur le plan esthétique, une fois que le travail est considéré tout comme une réalisation malfaçon, celle-ci relève du champ d'application du Règlement.

[22] En outre, la demanderesse fait valoir qu'elle n'était pas en mesure de découvrir l'existence d'une malfaçon au moment où elle a pris possession du bâtiment.

### **Point 3**

[23] En ce qui concerne le point trois (3) la demanderesse prétend qu'il n'existe aucun fond de clouage adéquat dans le mur au-dessus de la fenêtre en saillie à l'avant au rez-de-chaussée ainsi qu'au-dessus de la fenêtre en saillie à l'étage, et cela l'empêche d'installer les pivots nécessaires à la mise en place d'une tringle à rideaux.

[24] La demanderesse est d'avis que le travail en question constitue une malfaçon et celle-ci relève du champ d'application du Règlement.

### **Point 4**

[25] En ce qui concerne le point quatre (4) la demanderesse prétend que le rebord du revêtement d'aluminium utilisé pour couvrir un des poteaux de soutien du patio à l'arrière du bâtiment a été coupé d'une manière qui crée une situation dangereuse et qui nécessite une correction.

### **Point 5**

[26] En ce qui concerne le point cinq (5) la demanderesse prétend que le joint de mortier était fissuré sur toute la hauteur au coin avant gauche du bâtiment, ainsi faisant preuve d'une malfaçon.

### **Point 6**

[27] En ce qui concerne le point six (6) la demanderesse prétend qu'il y a des microfissures sur le mur de fondation autour des fenêtres au sous-sol, et qu'ils ne sont pas attribuables au comportement normal des matériaux.

### **Point 7**

[28] En ce qui concerne le point sept (7), la demanderesse réclame le remboursement de la somme de 260,00\$ versée pour compléter le nivelage de sol à l'arrière du bâtiment.

[29] La demanderesse fait valoir que cette question était censée avoir été effectuée par la défenderesse, conformément à la Déclaration de réception du bâtiment (Pièce A-3).

[30] Étant donné que la défenderesse a manqué à l'obligation d'accomplir le travail auquel il a souscrit, la demanderesse a été requise par les règlements

municipaux de la ville de Beauport a complétés les travaux relatifs au terrassement dans les dix-huit (18) mois suivant l'achat de la propriété et que de ce fait elle n'avait pas d'autre choix que d'effectués les travaux.

### **Point 8**

[31] En ce qui concerne le point huit (8), il s'agit d'un problème qu'on voit réapparaître. La défenderesse a en fait réparé le problème, toutefois le problème continue à se manifester et c'est une source d'un grand danger, surtout en hiver et quand il pleut, étant donné que l'accumulation d'eau et/ou la congélation de l'eau pourraient avoir pour conséquence de faire une personne glisser et tomber.

### **Plaidoiries – Entrepreneur / Défenderesse**

[32] En ce qui concerne de la totalité des plaints en litige, la défenderesse est d'avis que les travaux ont été exécutés conformément aux normes applicables et les règles d'art, et par conséquent, il s'est acquitté de ses obligations contractuelles et légales en vertu du Règlement.

### **PLAIDOIRIES - ADMINISTRATEUR**

[33] Il n'est pas nécessaire de répéter dans son entièreté les arguments avancés par l'Administrateur, puisqu'elles sont amplement énoncées dans la décision rendue par l'Administrateur qui a été reproduit ci-dessus.

### **QUESTIONS EN LITIGE**

#### **Point 2**

[34] Est-ce que la défaillance liée à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture était apparente ou non, au sens de l'article 10(3) du Règlement?

[35] Est-ce que la demanderesse avait agi comme une acheteuse raisonnable?

[36] Est-ce que la demanderesse était en mesure d'inspecter le bâtiment pour y déceler la malfaçon relative à la manière dont les bardeaux ont été installés dans la noue de la toiture, avant d'accepter la livraison du bâtiment?

[37] Est-ce que la main-d'œuvre liée à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture constitue une malfaçon au sens de l'article 10(3) du Règlement?

### **Point 3**

- [38] Est-ce que la défaillance de ne pas installer un fond de clouage constitue une malfaçon au sens du Règlement?
- [39] Est-ce que l'absence et/ou la défaillance de ne pas installer un fond de clouage constitue un vice caché au sens du Règlement?

### **Point 4**

- [40] Est-ce que la manière dont le rebord du revêtement en aluminium au bout des poteaux a été coupé répond aux critères de malfaçon au sens du Règlement?

### **Point 5**

- [41] Est-ce que la cause liée au point cinq (5) est due à une malfaçon?

### **Point 6**

- [42] Est-ce que la cause liée au point six (6) est due à une malfaçon ou attribuable au comportement normal des matériaux lors du séchage?

### **Point 7**

- [43] Est-ce que la demande de remboursement de la somme de 260,00\$ relève du champ d'application de l'article 18(5) du Règlement?
- [44] Est-ce que la demande liée au point sept (7) est exclue en raison de l'application de l'article 12(9) du Règlement?

### **Point 8**

- [45] Est-ce que la demande liée au point huit (8) qui semble être un problème récurrent relève du champ d'application du Règlement?

### **ANALYSE**

- [46] Afin de faciliter une meilleure compréhension de la décision arbitrale par les parties, il est opportun de reproduire ici les articles qui reçoivent application dans la présente cause:

«° **C.c.Q.**

*2803 C.c.Q.: Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

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

*2804 C.c.Q.: 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.*

*2811 C.c.Q.: La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.*

***Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ, c B-1.1, r 8:***

***SECTION II  
CONTENUE DE LA GARANTIE***

*7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.  
D. 841-98, a. 7.*

*§1. Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divisée*

*I. Couverture de la garantie*

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

*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;*

*D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1.*

*II. Exclusions de la garantie*

12. Sont exclus de la garantie:

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;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

D. 841-98, a. 12; D. 39-2006, a. 2.

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sous la garantie prévue à l'article 10:

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

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

[Nos soulignements]

**a) FARDEAU DE PREUVE**

[47] Il est un principe bien établi en droit que le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie qui présente une demande devant le Tribunal. L'article 2803<sup>11</sup> se lit comme suit<sup>o</sup>:

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

[48] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804<sup>12</sup> qui se lit comme suit<sup>o</sup>:

*«° 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.°»*

[49] Conformément à l'article 2811<sup>13</sup>:

*«° 2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.°»*

[50] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties.<sup>14</sup>

[51] En ce qui concerne les points 4, 5, 6 et 7, la demanderesse ne s'est pas acquittée de son fardeau de la preuve pour les motifs présentés avec plus de détail ci-après.

[52] Dans la présente affaire, la Demanderesse s'est acquittée de son fardeau de preuve en ce qui concerne les faits relatés aux points 2, 3 et 8 qui seront analysés plus en détail ci-après.

**b) LES FAITS**

[53] Les témoins suivants ont comparu devant le Tribunal, à savoir :

a. Au nom de la demanderesse :

---

<sup>11</sup> Code civil du Québec, LRQ c C-191

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [1993] 1 S.C.R. 282

- i. la demanderesse<sup>o</sup>;
- ii. Pierre Bélanger «<sup>o</sup>Bélanger<sup>o</sup>»;et
- iii. Daniel Bédard «<sup>o</sup>Bédard<sup>o</sup>»;

b. Au nom de la défenderesse :

- i. Jean-François Hayes «<sup>o</sup>Hayes<sup>o</sup>»;

c. Au nom de l'Administrateur :

- i. Michel Hamel «<sup>o</sup>Hamel<sup>o</sup>».

[54] Messieurs Bélanger et Bédard ont été qualifiés à témoigner en tant qu'experts et par conséquent ils ont témoigné en ce qui concerne leurs rapports qu'ils sont produits comme les Pièces B-1 et B-7 respectivement.

[55] Le Tribunal doit d'abord traite les faits relatifs aux points 4, 5, 6 et 7 qui ne sont pas maintenus.

#### Point 4

[56] La demanderesse prétend que le rebord du revêtement d'aluminium utilisé pour couvrir un des poteaux de soutien du patio à l'arrière du bâtiment a été coupé par la défenderesse d'une manière qui crée une situation dangereuse et qui nécessite une correction.

[57] La demanderesse a reconnu que le travail en question a été effectué par la défenderesse, après qu'elle a pris livraison du bâtiment.

[58] M. Hamel a témoigné que d'après ses observations et à son avis « *que la situation était acceptable et que les risques de blessures sont infimes. D'autant plus que la bordure coupante est au niveau du sol à un endroit peu passant* ».

[59] La preuve présentée par la demanderesse est insuffisante pour permettre le Tribunal de conclure que le travail effectué par la défenderesse après la réception du bâtiment s'inscrit au sens de la malfaçon et qu'il relève du champ d'application du Règlement.

[60] Par conséquent, le Tribunal rejette la demande de la demanderesse relative au point quatre (4).

#### Point 5

[61] La demanderesse prétend que le joint de mortier était fissuré sur toute la hauteur au coin avant gauche du bâtiment, ainsi faisant preuve d'une malfaçon.

- [62] La preuve présentée par la demanderesse est insuffisante pour que le Tribunal puisse conclure que les fissures en question sont causées par des malfaçons au sens du Règlement.
- [63] Par conséquent, le Tribunal rejette la demande de la demanderesse relative au point cinq (5).

## **Point 6**

- [64] La demanderesse prétend qu'il y a des microfissures sur le mur de la fondation autour des fenêtres au sous-sol, et qu'ils ne sont pas attribuables au comportement normal des matériaux.
- [65] Les images des microfissures sont illustrées dans les photos n<sup>o</sup> 10 à 13 (10, 11, 12 et 13) et ils sont contenus dans le rapport rédigé par M. Bélanger, Pièce B-1.
- [66] Les photographies n<sup>o</sup> 10, 11, 12 et 13 établissent la présence de telles microfissures.
- [67] Les microfissures se trouvent par rapport au mur de la fondation autour d'une fenêtre au sous-sol, qui ne faisait pas partie des plans initiaux de construction telle que sollicitée par la demanderesse est placée à l'endroit dans lequel se trouve actuellement.
- [68] En cette matière, le Tribunal a entendu les témoignages fournis par la demanderesse, M. Hayes et M. Bélanger. Messieurs Hayes et Bélanger ont témoigné quant à la méthode de construction utilisée pour couper le mur de la fondation ayant comme but la mise en place de la fenêtre.
- [69] Le témoignage de Messieurs Hayes et Bélanger, intéressants à plusieurs titres, ne permettant pas d'établir que les microfissures ont été causées en raison de la méthode utilisée par la défenderesse pour couper le mur de la fondation ayant comme but la mise en place de la fenêtre.
- [70] La demanderesse ne prétend pas que les microfissures sont une source d'infiltration d'eau ou qu'elles mettent la fondation et le bâtiment en danger.
- [71] M. Bélanger dans son rapport, Pièce B-1, déclare à ce sujet que : «*Micro fissures visibles sur mur de fondation autour des fenêtres au sous-sol. À surveiller pour le moment et faire réparer si celles-ci s'élargissent davantage. PHOTOS # 10 à 14.*».
- [72] Le rapport initial rédigé par M. Bélanger et daté du 26 septembre 2011 (Pièce A-5) contient l'observation susmentionnée.

- [73] M. Bélanger a actualisé son rapport le 15 mai 2012 (Pièce B-1). La notation ci-dessus reste inchangée.
- [74] M. Bélanger a témoigné devant le Tribunal le 14 janvier 2013 et il n'a pas apporté des modifications à la note susmentionnée.
- [75] Autre que de donner des preuves relatives à la manière dont le mur de la fondation a été coupé ayant comme but la mise en place de la fenêtre, il n'y avait aucune preuve présentée par la demanderesse établissant que les microfissures ne sont pas attribuables au comportement normal des matériaux.
- [76] Depuis septembre 2011, M. Bélanger était d'avis que les microfissures doivent être surveillées et des réparations devraient être effectuées seulement dans le cas où la situation s'est en fait détériorée au point que les mesures correctives s'imposent.
- [77] La demanderesse n'a pas présenté aucune preuve devant le Tribunal établissant la nécessité de réparer de telles microfissures ou qu'ils sont causés par une malfaçon.
- [78] Par conséquent, le Tribunal rejette la demande de la demanderesse relative au point six (6).

### **Point 7**

- [79] La demanderesse réclame le remboursement de la somme de 260,00°\$ versée pour compléter le nivelage de sol à l'arrière du bâtiment, en se fondant sur la Déclaration de réception du bâtiment (Pièce A-3) et du fait qu'elle a été requise par les règlements municipaux de la ville de Beauport a complétés les travaux relatifs au terrassement dans les dix-huit (18) mois suivants l'achat de la propriété.
- [80] Quant à savoir si la demanderesse était ou n'est pas requis par les règlements de la ville d'achever les travaux dans les dix-huit (18) mois suivants l'achat de l'immeuble n'influe aucunement sur la décision que soit rendue par le Tribunal.
- [81] La réclamation de la demanderesse pour le remboursement de la somme de 260,00°\$ repose sur le principe de la nécessité.
- [82] L'article 18(5) du Règlement est libellé comme suit :

*«° 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sous la garantie prévue à l'article 10:*

*5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;»*

[Nos soulignements]

- [83] Selon l'article 18(5) du Règlement, l'Administrateur peut ordonner à l'entrepreneur de rembourser la bénéficiaire le coût des réparations. Le législateur a utilisé les mots «*des réparations conservatoires nécessaires et urgentes*». Cela signifie que le coût relatif à la réclamation pour le remboursement de la somme de 260,00\$ devait se rapporter aux travaux effectués qui étaient conservatoires, nécessaires et urgents à mettre en œuvre.
- [84] Dans le cas présent, la demanderesse n'a pas établi que le paiement de la somme de 260,00\$ a été d'un caractère conservatoire, nécessaire et urgent à effectuer au sens du Règlement.
- [85] En outre, même si le coût avait été lié au caractère conservatoire, nécessaire et urgent du travail à effectuer, la demanderesse n'aurait pas eu le droit de réclamer le remboursement de la somme de 260,00\$, puisque, en vertu de l'application de l'article 12(9) du Règlement, une telle demande ne relève pas du champ d'application du plan de garantie.
- [86] Par conséquent, le Tribunal rejette la demande de la demanderesse relative au point sept (7).
- [87] Comme on l'a déjà indiqué, le Tribunal a conclu que la demanderesse s'est acquittée de son fardeau de la preuve en ce qui concerne les points 2, 3 et 8 qui seront analysés plus en détail ci-après.

## **Point 2**

- [88] Ayant égard au point deux (2) le Tribunal a entendu le témoignage de la demanderesse, Messieurs Bélanger, Hayes et Hamel.
- [89] M. Bélanger a été reconnu comme témoin expert et son rapport, Pièce B-1 a été produite et déposée comme un rapport d'expertise.

[90] La première question que le Tribunal est appelé à décider est de savoir si la défaillance liée à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture était apparente ou non au sens de l'article 10(3) du Règlement.

**a. L'APPARENCE DE LA MAIN D'ŒUVRE**

**i. LA PREUVE PHOTOGRAPHIQUE**

[91] Le bâtiment est situé sur la rue Latouche à Beauport, Québec, sur une rue en pente.<sup>15</sup> Selon la preuve produite devant le Tribunal, la photo n°1 à la photo n°4 inclusivement<sup>16</sup> établit que la noue de la toiture n'est pas visible sous tous les angles de vue.

[92] Par exemple, la photo n°1<sup>17</sup> a été prise à l'extérieur du bâtiment sur le côté de la maison utilisée par la demanderesse pour le stationnement et représente la maison de la demanderesse de gauche à droite. Sous l'angle que la photo a été prise, il est impossible de voir la noue de la toiture qui fait l'objet de la plainte formulée au point deux (2).

[93] Comme le montre la photo n°2 et la photo n° 3, décrivant le côté et à l'arrière du bâtiment, il est impossible de voir la noue de la toiture quel que soit l'angle que la photo a été prise; puisque la pente de la noue de la toiture s'étend du haut vers le bas du toit donnant sur la rue, et par conséquent, la noue de la toiture est bloquée par le toit lui-même.

[94] La photo n°1 et la photo n°4 décrivent le bâtiment ayant une façade sur la rue sous deux angles différents. Comme indiqué précédemment, sous l'angle de la photo n°1 il est impossible de voir la noue de la toiture de la demanderesse.

[95] Même si, en partie on pourrait y discerner la noue de la toiture du voisin, on n'est pas en mesure de ne distinguer aucun élément relatif à la manière dont les bardeaux ont été installés sur la toiture du voisin, et on ne peut pas voir de tout la noue de la toiture de la demanderesse.

[96] La photo n°4 a été prise à droite de l'entrée principale de la maison de la demanderesse. Sous l'angle de la photo, il ne semble pas toutefois qu'elle était prise sur la propriété de la demanderesse, même si la photo était prise à partir du sol.

[97] La photo n°23<sup>18</sup> établit la manière dont les bardeaux ont été installés sur la toiture de la maison de la demanderesse.

---

<sup>15</sup> Pièce B-1, la Photo n°5; témoignages de la demanderesse et Jean-François Hayes

<sup>16</sup> Pièce B-1.

<sup>17</sup> Pièce B-1.

[98] Le Tribunal prend note et tient compte que la preuve photographique ne fait donc que constater que les photos prises sous des angles différents, ne montrent pas la noue de la toiture de la demanderesse.

ii. **LA PREUVE TESTIMONIALE**

[99] Le témoignage relatif au point deux (2) se résume comme suit. Le 30 septembre 2010, la demanderesse avec le représentant de la défenderesse (Frank Hayes) a effectué la préinspection, après quoi, la demanderesse a pris la livraison du bâtiment sujet aux déficiences qui ont été relevées à cette occasion<sup>18</sup>. La demanderesse a admis qu'elle n'a pas monté ni vers ou sur le toit pour inspecter la toiture.

[100] Ce n'est qu'en ce mois de septembre 2011 au moment où M. Bélanger a inspecté le bâtiment qu'il a déterminé la déficience liée à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture.

[101] Selon M. Bélanger, la déficience liée au point deux (2), était visible à partir du sol, même s'il reconnaissait que la photo n<sup>o</sup>23<sup>19</sup> a été prise à l'aide de son appareil photo avec zoom.

[102] Le témoignage de M. Bélanger sur ce point a été donné dans le cadre de la noue de la toiture étant toutefois esthétiquement médiocre et à ce titre, l'information le concernant devrait être communiquée à un acheteur potentiel dans le cas où la demanderesse vend la propriété.

[103] M. Hayes dans son témoignage a reconnu que les pentes n'étaient pas parfaitement rectilignes. Toutefois, il a déclaré que dans la mesure où il est concerné, il s'agit d'un problème esthétique. Il prétend que les bardeaux non rectilignes ne sont pas visibles à partir du sol, et ne constitue pas une déficience qu'en compromet l'intégrité du toit.

[104] M. Hayes a fait valoir que la noue de la toiture pourrait être visible uniquement en descendant la rue en pente vers la propriété de la demanderesse.

[105] M. Hamel dans son témoignage a reconnu que les bardeaux n'étaient pas parfaitement rectilignes dans une ligne droite, cependant, il a toutefois déclaré qu'il fallait regarder très attentivement afin de bien déterminer la déficience des bardeaux qui ne sont pas parfaitement rectilignes dans la noue de la toiture.

---

<sup>18</sup> Pièce A-3.

<sup>19</sup> Pièce B-1 à la page 20.

[106] Si quelqu'un doit examiner très soigneusement la manière dont les bardeaux ont été installés dans la noue de la toiture, en conséquence, nous ne sommes pas en mesure de conclure que la déficience il était dès lors apparent.

[107] Si une personne doit se placer à une élévation droite et à un niveau précis sur une rue en pente descendante ou ascendante pour être en mesure de vérifier la manière dont les bardeaux ont été installés dans la noue de la toiture, on ne peut conclure que la déficience était apparente.

[108] Dans le cas présent, afin que la malfaçon apparaisse évidente, la malfaçon doit être apparente et perceptible à portée de vue d'une personne, sans que la personne doive se placer à une élévation droite, précise et spécifique sur la rue. Il doit être apparent de tous les côtés, et à partir de tout endroit où la personne se trouve.

[109] La déficience en question était hors de vue de la demanderesse et n'était pas apparente et visible à partir du sol au moment que la demanderesse a entré dans la maison et a effectué la préinspection.

[110] Selon la preuve présentée devant le Tribunal, le Tribunal conclut que la noue de la toiture n'était pas visible à partir du sol et par conséquent la déficience n'était pas apparente en vertu de l'application de l'article 10(3) du Règlement.

b. **LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR**

[111] M. Hamel a rendu sa décision sur la base que c'était une déficiente apparente que tout acheteur raisonnable aurait dû voir. Étant donné que la déficience était apparente et n'a pas été divulguée au moment où la préinspection du bâtiment a eu lieu, il a conclu que la demande de la demanderesse ne relève pas de l'application du plan de garantie.

[112] La décision rendue par M. Hamel soulève un certain nombre de questions fondamentales relatives à la nature des obligations de la demanderesse au moment où la préinspection du bâtiment a eu lieu.

[113] Est-ce que la demanderesse était requise de retenir les services d'un expert pour effectuer une telle inspection? Est-ce que la demanderesse était requise de monter sur une échelle sur le toit pour effectuer une inspection visuelle de la toiture?

[114] Le Tribunal doit d'abord établir si la demanderesse conforme aux attentes d'une acheteuse raisonnable était requise de retenir les services d'un expert au stade de la préinspection.

[115] La Cour d'appel a traité de cette notion dans le cas du *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, 1989 CanLII 976 (QC CA). M. le juge LeBel a examiné en détail l'état de la jurisprudence à ce moment-là et a déclaré ce qui suit :

*«Depuis, la jurisprudence est revenue à une position plus nuancée, sans doute moins exigeante pour l'acquéreur, moins soucieuse, peut-être, de la vieille maxime caveat emptor. Elle impose l'examen de l'ensemble des circonstances de chaque cas. Elle prend en considération des facteurs tels que le statut du vendeur, s'il est professionnel ou non, celui de l'acquéreur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et parfois, le comportement même des parties.*

*A partir de l'arrêt Laurier Vachon, plusieurs arrêts reviennent sur le thème de cette analyse nécessaire de l'ensemble des circonstances d'une transaction. Deux jugements de notre Cour, rendus presque simultanément: Gosselin c. Létourneau précité et Winograd c. Masliah., l'ont rappelé particulièrement nettement. Dans des opinions rédigées par madame le juge L'Heureux-Dubé, alors de notre Cour et monsieur le juge Montgomery, ces arrêts soulignaient que la présence de l'expert n'était pas une condition du recours mais une précaution dont seul l'examen concret du cas du cas pouvait établir la nécessité. Madame la juge L'Heureux-Dubé, dans l'arrêt Gosselin c. Létourneau, écrivait:*

*"Un examen attentif et nuancé de la jurisprudence à cet égard ne permet pas de dégager une obligation stricte et absolue pour l'acheteur d'immeuble de retenir les services d'un expert.*

*Certes, comme le dit le juge Pratte dans l'arrêt Dallalre précité, "l'article 1522 C.c. n'est pas destiné à remédier aux conséquences de la légèreté ou de l'ignorance"...*

*Toutefois, alors que l'absence d'expertise peut dans certains cas constituer une faute ou une négligence, l'expertise sera, dans d'autres cas, jugée non essentielle au succès d'un recours basé sur des vices cachés." (loc. cit. p. 8)»*

[Nos soulignements]

[116] Dans le cas du *Placement Jacpar inc.*, la Cour d'appel il a fait remarquer que *«l'immeuble en litige était important. Il comprenait quarante logements. Il était relativement neuf, puisque construit depuis un peu moins de dix ans avant l'achat.»*

[117] Dans le cas présent, le bâtiment acheté par la demanderesse était neuf et a été construit par un entrepreneur professionnel.

[118] Dans le cas du *Placement Jacpar inc.*, la Cour d'appel a été appelée à se prononcer sur une question similaire à celle qui est devant le Tribunal. M. le juge LeBel a déclaré ce qui suit :

*« Tout récemment encore, dans l'arrêt Dickner c. Lavoie JE. 89-537, monsieur le juge Bernier voyait essentiellement une question de droit dans ce problème:*

*"La question à décider est de savoir si, au moment de la vente, il existait des signes extérieurs apparents de cet état de choses qu'une inspection visuelle de la maison eût dû révéler à une personne raisonnablement prudente désirant l'acheter.*

*Avec déférence, je suis d'avis qu'il ressort de la preuve soumise qu'au moment de l'achat de la maison il n'existait aucun signe extérieur apparent du problème.»*

[Nos soulignements]

[119] Dans le cas présent, la maison qui a été achetée par la demanderesse était toute neuve. La préinspection du bâtiment a eu lieu avant son achat. Dans de telles circonstances, le Tribunal est d'avis qu'au moment de la préinspection, la demanderesse n'avait pas l'obligation de retenir les services d'un expert pour effectuer une telle inspection du toit, puisqu'il s'agissait d'une toiture neuve.

[120] Cependant, bien que la demanderesse n'a pas l'obligation de retenir les services d'un expert pour effectuer l'inspection du toit, avait-elle l'obligation de monter sur une échelle sur le toit et examiner la toiture elle-même?

[121] La demanderesse a témoigné qu'il pleuvait le 30 septembre 2010, tandis qu'elle et le représentant de la défenderesse ont inspecté le bâtiment. Cette preuve n'a pas été contredite par la défenderesse ou l'Administrateur. Compte tenu de la preuve et circonstance entourant l'affaire, le Tribunal ne peut conclure que la demanderesse en tant qu'une acheteuse raisonnable aurait dû monter sur une échelle sur le toit et inspecter visuellement la toiture.

c. **MALFAÇON**

[122] Ayant décidé que la déficiente relative à l'installation des bardeaux sur le toit n'était pas apparente, le Tribunal est appelé à décider si la main-d'œuvre en question constitue une malfaçon au sens de l'article 10(3) du Règlement.

**i. LA PREUVE**

[123] La photo n<sup>o</sup>23<sup>20</sup> établit ainsi clairement que les bardeaux qui se trouvent et se joindre dans la noue de la toiture ne sont pas parfaitement rectilignes ce que corrobore les témoignages de Messieurs Bélanger, Hayes et Hamel.

[124] La photo n<sup>o</sup>23 établit également qu'aucun des bardeaux se croisant dans la noue du toit, à partir du sommet du toit jusqu'à la partie inférieure du ce toit en pente, était rectiligne.

[125] En outre, non seulement que les bardeaux n'étaient pas rectilignes au point où les deux pentes de la toiture se rencontrent, mais aussi la ligne de coupe des bardeaux dans la noue de la toiture à partir du sommet du toit jusqu'à la partie inférieure était lui-même tordu.

[126] La photo n<sup>o</sup>23 montre la ligne en zigzag dans ce qu'on peut décrire de la façon suivante : la ligne descend de gauche à droite, par suite pour une courte distance est suivi par un changement de trajectoire dans une direction différente, seulement pour prendre encore une fois pour de courtes distances des directions différentes, jusqu'à la partie inférieure de la toiture.

[127] M. Bélanger a déclaré qu'à son avis, la défenderesse n'a pas respecté les règles d'art, dans la manière dont les bardeaux ont été installés dans la noue de la toiture.

[128] M. Hayes a déclaré que même si les bardeaux installés dans la noue de la toiture ne sont pas parfaitement rectilignes, le travail a été effectué selon les règles d'art, et par conséquent, il ne répond pas aux critères d'une malfaçon.

[129] M. Hayes dans son témoignage a reconnu que les pentes n'étaient pas parfaitement rectilignes. Toutefois, il a déclaré que dans la mesure où il est concerné, il s'agit d'un problème esthétique. Il prétend que les bardeaux non rectilignes ne sont pas visibles à partir du sol, et ne constitue pas une déficience qu'en compromet l'intégrité du toit.

[130] M. Hamel a témoigné que dans la mesure où il a été concerné le travail en question «*conforme aux règles de l'art et est une pratique courante dans le milieu de la construction.*».

[131] Messieurs Hayes et Hamel ont admis que les bardeaux ne sont pas parfaitement rectilignes, cependant, ce n'est pas à cause d'une malfaçon et que dans la mesure où ils sont concernés, il s'agit d'un problème esthétique et que de ce fait il ne relève pas du champ d'application de l'article 10(3) du Règlement.

---

<sup>20</sup> Pièce B-1.

[132] La question que le Tribunal doit maintenant traiter consiste à déterminer si la manière dont les bardeaux ont été installés constitue une malfaçon au sens de l'article 10(3) du Règlement.

[133] L'article 10(3) du Règlement est libellé comme suit :

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

*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;»*

[134] La main-d'œuvre liée à la noue de la toiture a été divulguée par la demanderesse dans les délais prescrits par l'article 10(3) et ce n'était pas une déficience apparente comme l'a déclarée le Tribunal ci-dessus.

[135] Ce que signifie une malfaçon? M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue et M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards ont traité la signification du terme malfaçon comme il suit :

*« Comme son nom l'indique, une « malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. »<sup>21</sup>*

[136] M. Hayes a reconnu que la main-d'œuvre en question était médiocre, cependant, il a fait valoir que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture.

[137] Le Tribunal est donc demandé à décider s'il y a des conditions liées à une malfaçon avant que le travail peut être remédié.

[138] M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue et M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards ont abordé cette question et ils étaient d'avis que :

*« Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q., n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. Ainsi, contrairement à la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en*

---

<sup>21</sup> *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453.

*péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage.*<sup>22</sup>

«°De même, la gravité de la *malfaçon* ne paraît pas pertinent car l'obligation ne distingue pas selon l'intensité de l'effet engendré pas la non-conformité.»<sup>23</sup>

[Nos soulignements]

[139] Par conséquent, le Tribunal rejette l'argument de la défenderesse qui a déclaré qu'étant donné que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture il ne constitue pas une malfaçon au sens de l'article 10(3) du Règlement.

[140] La question que le Tribunal doit maintenant traiter consiste à déterminer si l'installation a été réalisée en conformité avec les règles d'art.

[141] En toute déférence, le Tribunal ne peut pas conclure que les bardeaux ont été installés en conformité avec les règles d'art. Si une image vaut mille mots, donc la photo n<sup>o</sup>23<sup>24</sup> établit clairement la malfaçon dans l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture du bâtiment.

[142] La demanderesse a produit les pièces B-2-B et B-2-C qui établissent la procédure qui doit être utilisée dans l'installation des bardeaux sur des toits avec des noues. Ces procédures sont prévues comme des méthodes qui doivent être utilisées par ceux qui souhaitent de poser leurs propres toits. La méthode suivante est mise en évidence dans la pièce B-2-C :

*«°... The shingles on one roof face run past the valley and extend up the other face for at least 12 inches. No nails are allowed within 6 inches of the centerline of the valley. That face of the roof can be done all the way up, and then a chalk line snapped to mark the centerline of the valley, which acts as a guide for cutting the shingles for the adjacent face.*

*The shingles from the other face run up to the valley and are cut along the chalk line...*°»

[Nos soulignements]

[143] Les couvreurs professionnels sont censés connaître la méthode d'installation, une méthode qui n'est pas très difficile à suivre, puisqu'il semblerait qu'il s'agira que quelqu'un à l'aide d'un cordeau traceur, trace une

---

<sup>22</sup> Ibid, à la page 454.

<sup>23</sup> Ibid, à la page 455.

<sup>24</sup> Pièce B-1.

ligne droite vers le bas de la noue de la toiture de haut en bas et coupe les bardeaux de la face adjacents.

[144] La défenderesse et l'Administrateur considéreraient la déficience comme une question visuelle et esthétique. Le Tribunal reconnaît toutefois qu'on pourrait ainsi faire valoir qu'esthétiquement la finition n'est pas parfaite, mais que celui-ci ne constitue pas une malfaçon.

[145] Comme la perfection absolue n'est pas de ce monde, la règle d'art entre en jeu. La défenderesse n'a pas établi l'écart acceptable relie à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture.

[146] Cependant, il y a une distinction entre une exécution de haute qualité et finitions irréprochables qui tombe dans le champ d'application de la règle d'art et l'exécution liée aux l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture dans le cas présent, que ne peuvent en aucun cas être considéré par le Tribunal comme entrant dans le champ d'application des règles d'art.

[147] Selon la preuve présentée devant le Tribunal, le Tribunal conclut que la demanderesse a établi la malfaçon liée à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture au sens et en vertu de l'application de l'article 10(3) du Règlement.

### **Point 3**

[148] Les faits relatifs au point trois (3) tournent donc strictement autour de la conclusion à laquelle est parvenue M. Hamel que «*° À notre avis, la situation est conforme aux normes du Code du Bâtiment et aux règles de l'art. Il n'y a aucune obligation de l'entrepreneur à prévoir un fond de clouage à un endroit précis derrière le revêtement de gypse.°*».

[149] La demande a trait à l'absence d'un fond de clouage à l'endroit où les plaques de gypse se rencontrent afin de former un coin. Le fond de clouage peut être en bois ou en métal.

[150] Des fonds de clouage sont disposés à intervalle régulier dans une salle/pièce sur lesquels les plaques de gypses sont apposées.

[151] Dans le cas présent, il semble toutefois que la défenderesse n'a pas utilisé des fonds de clouage à l'endroit où les plaques de gypse se rencontrent afin de former un coin dans une salle/pièce ou autour le cadrage de fenêtre.

[152] Le bâtiment de la demanderesse a été bâti avec des fenêtres en saillie au rez-de-chaussée et au premier étage, tel que représenté dans la photo n<sup>o</sup> 4

(à l'extérieur) et les photos n<sup>o</sup> 28 et 29<sup>25</sup> (à l'intérieur du bâtiment au premier étage).

[153] Les fenêtres en saillie sont encadrées dans des murs que fait saillis à l'extérieur du bâtiment. À l'intérieur du bâtiment, les cadres des fenêtres n'affleurent pas parfaitement en ligne droite avec les murs intérieurs, mais ils sont réalisés sous une forme anguleuse de chaque côté des cadres d'une fenêtre. Les photos n<sup>o</sup> 28 et n<sup>o</sup> 29<sup>26</sup> établissent les quatre (4) coins.

[154] La fenêtre en saillie fait une partie de la salle de séjour au rez-de-chaussée et une partie d'une salle qui se trouve au premier étage. Les fenêtres sont encadrées dans les parois/murs des pièces, des murs qui se terminent sur les deux cotes dans un angle à d'autres murs qui définissent les paramètres des chambres respectifs.

[155] Les parties conviennent qu'il n'y a pas des fonds de clouage à l'endroit où les murs se rencontrent afin de créer les coins à angle des deux fenêtres en saillie.

[156] La demanderesse a produit le rapport d'expert<sup>27</sup> préparé par M. Bélanger ainsi qu'une série des photos qui sont identifiées comme les photos n<sup>o</sup> 25 à 29, n<sup>o</sup> 35 à 49 n<sup>o</sup> 35 et 36, n<sup>o</sup> 37 n<sup>o</sup> 38 à 42 et n<sup>o</sup> 43 à 49.

[157] Toutes les photos n<sup>o</sup>25 à 29, n<sup>o</sup>35 à 49, n<sup>o</sup>35 et 36, n<sup>o</sup>37, n<sup>o</sup>38 à 42 et n<sup>o</sup>43 à 49, établissent sans équivoque l'absence des fonds de clouage à l'endroit où les murs se rencontrent afin de créer des coins faisant partie de la fenêtre en saillie.

[158] La question que le Tribunal est appelé à décider est si la défenderesse était requise ou ne n'était pas requise d'installer un fond de clouage derrière les plaques de gypse faisant partie du cadre de la fenêtre qui était utilisé pour installer les fenêtres en saillie.

[159] Pour statuer sur cette question, le Tribunal se réfère à la manière dont les témoins experts de la demanderesse ont traité le sujet, en ce que leurs témoignages étaient concordent avec leurs rapports.

[160] M. Bélanger a expliqué le problème dans son rapport<sup>28</sup> de la manière suivante :

---

<sup>25</sup> Pièce B-1.

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> Pièce B-1, aux pages 5 à 6.

«° 1. Aucun fond de clouage adéquat dans mur au-dessus de la fenêtre en saillie à l'avant au rez-de-chaussée. Cette déficience a également été constatée au-dessus de la fenêtre en saillie à l'étage. À corriger selon les règles de l'art en démantelant le plâtre et le gypse dans tous les coins à angle des deux fenêtres en saillie et installer un fond de clouage adéquat (contreplaqué) afin de permettre 1) la fixation du gypse et des coins de métal de manière adéquate et 2) la pose de stores ou des pôles pour d'éventuels rideaux ou tentures. **PHOTOS # 25 à 29.**

2. Une seconde visite des lieux afin d'y effectuer une inspection plus approfondie a permis de constater les faits suivants pour les deux fenêtres en saillie (rez-de-chaussée et étage) (**PHOTOS # 35 à 49**) renforçant la justification de la recommandation précédente:

a) À plusieurs endroits, nous notons carrément l'absence de gypse aux coins de la fenêtre en saillie, la finition des coins étant réalisée uniquement avec un composé de gypse. Par exemple, une perforation à un des coins de la fenêtre en saillie du rez-de-chaussée montre nettement que le gypse s'arrête à près de trois (3) pouces du coin (PHOTO # 35). Avec pour résultat qu'il est impossible de faire tenir quelques vis que ce soit. Une telle situation a fait en sorte que le coin de métal placé pour faire la finition en angle, n'étant pas cloué à quoique ce soit, a tout simplement été enfoncé suite à la tentative de fixer un pivot au mur pour être en mesure d'y fixer un pôle à rideau (PHOTOS # 35 et 36).

b) À un autre coin de cette même fenêtre, on observe que le gypse enfonce à la suite de plusieurs tentatives d'y fixer des pivots (faisant en sorte que le papier décolle du coin). Cette observation pouvait laisser croire à l'absence d'un fond de clouage à cet endroit permettant de fixer correctement le gypse (PHOTO # 37).

c) Déoulant du constat précédent, nous sommes en mesure d'enfoncer un long tournevis dans les trous réalisés dans ces coins. Nous constatons les deux situations suivantes : 1) joindre le fond de clouage nécessite une vis de plus de 5 pouces de longueur (PHOTOS # 38 à 42); 2) qu'il est impossible de joindre le fond de clouage, malgré la longueur du tournevis (PHOTOS # 43 à 49).

d) Concernant la fenêtre en saillie située à l'étage, nous avons percé deux trous et n'avons jamais rencontré de fond de clouage suite à l'insertion du même tournevis (PHOTOS # 46 à 49).

3. L'absence de gypse jusqu'au coin combiné à l'absence de fixation du gypse à certains endroits est occasionné par l'absence de fond de clouage adéquat. On comprend ici qu'afin de respecter les règles de l'art, le gypse doit être vissé sur un fond de clouage adéquat qui devra être installé en bordure des fenêtres en saillie afin d'être en mesure d'installer des fixations permettant l'installation de rideaux ou de tentures. PHOTOS # 35 à 49.<sup>o</sup>»

[Nos soulignements]

[161] M. Bédard, est un architecte et membre en règle avec son ordre et il est aussi enseignant au CEJEP des Trois-Rivières. Il a traité cette question dans son rapport<sup>29</sup> de la manière suivante :

« Pour les murs et les plafonds, toutes les rives des plaques de gypse doivent porter sur un fond de vissage/clouage adéquat et continu. Un fond de vissage/clouage doit être installé à chaque changement de direction des plaques de gypse, tant horizontalement que verticalement.

Aux changements de direction des surfaces de gypse on installe habituellement un coin de fer en surface du gypse, coin de fer que l'on fixe au fond de vissage/clouage sur toute la longueur du coin afin d'en assurer la stabilité.

Concernant votre fenêtre en saillie, l'installation des fonds de vissage/clouage pour la pose du gypse s'applique de la même manière que pour un mur ou un plafond et ce, peu importe l'angle du coin.

Pour ce qui est du soutien, la structure de bois assure la stabilité de l'ouverture de la fenêtre ou de la porte avec les poteaux de jambage et le linteau structural au-dessus de l'ouverture. On peut dans certains cas utiliser du contre-plaqué en remplacement de la fourrure (métallique ou bois selon le cas) afin de recevoir le gypse, et obtenir un fond de vissage/clouage adéquate.<sup>o</sup>»

[Nos soulignements]

[162] La preuve établit sans équivoque la déficience tel qu'il est illustré par les photos n<sup>o</sup> 25 à 29, n<sup>o</sup>35 à 49, n<sup>o</sup> 35 et 36, n<sup>o</sup> 37, n<sup>o</sup> 38 à 42 et n<sup>o</sup> 43 à 49<sup>30</sup>, preuve que n'a pas été contredite par la défenderesse ou l'Administrateur.

[163] M. Bélanger a noté dans son rapport que<sup>o</sup>: « a) À plusieurs endroits, nous notons carrément l'absence de gypse aux coins de la fenêtre en saillie, la

---

<sup>29</sup> Pièce B-7.

<sup>30</sup> Pièce B-1.

*finition des coins étant réalisée uniquement avec un composé de gypse. Par exemple, une perforation à un des coins de la fenêtre en saillie du rez-de-chaussée montre nettement que le gypse s'arrête à près de trois (3) pouces du coin (**PHOTO # 35**). Avec pour résultat qu'il est impossible de faire tenir quelques vis que ce soit. °».*

[164] M. Bédard était tout aussi clair dans son rapport et son témoignage. Il est d'avis que «° *Pour les murs et les plafonds, toutes les rives des plaques de gypse doivent porter sur un fond de vissage/clouage adéquat et continu. Un fond de vissage/clouage doit être installé à chaque changement de direction des plaques de gypse, tant horizontalement que verticalement.*°».

[165] Ce principe s'applique à l'installation des murs, des plafonds et des fenêtres. M. Bédard a exposé dans son rapport et son témoignage que «° *Concernant ... [la] fenêtre en saillie, l'installation des fonds de vissage/clouage pour la pose du gypse s'applique de la même manière que pour un mur ou un plafond et ce, peu importe l'angle du coin.*°»<sup>31</sup>.

[166] La déficience en question empêche la demanderesse d'installer des pivotes dans les parois de la fenêtre en saillie a fin d'installer des tringles à rideaux à partir de laquelle elle pourrait poser des rideaux et couvrir les fenêtres. On note l'absence de gypse aux coins à angle des fenêtres en saillie, avec pour résultat qu'il est impossible de faire tenir quelques vis que ce soit a fin d'installer des pivots. La preuve est claire, en ce qu'un tournevis cinq pouces a été tiré à travers le plâtre dans le coin du mur (photos n<sup>o</sup>43, 44, 45, 46 et 48)<sup>32</sup>.

[167] La preuve établissant l'absence des fonds de clouage aux coins créés entre les murs et les fenêtres en saillie et ce point n'est pas contestée par la défenderesse et l'Administrateur.

[168] La défenderesse et d'avis que des fonds de clouage supplémentaires ne sont pas nécessaires et ne doivent pas être installés et, en tout état de cause «° *la situation est conforme aux normes du Code du Bâtiment et aux règles de l'art.*°». Toutefois, aucune preuve n'a été présentée devant le Tribunal.

[169] Premièrement, la preuve fournie par les deux experts de la demanderesse contredit les points de vue exprimés par la défenderesse. Les Pièces B-3-E et B-3-F produits par la demanderesse démontrent clairement la manière dont les plaques de gypse doivent être installées. Les plaques de gypse doivent porter sur un fond de clouage et placé à équidistance les uns des autres, l'installation des fonds de clouage pour la pose du gypse s'applique de la même manière que pour un mur ou un plafond.

---

<sup>31</sup> Pièce B-7 à la page 1.

<sup>32</sup> Pièce B-1.

[170] Le témoignage de M. Bédard ainsi que les croquis qu'il a dessinés lors de son témoignage, démontre la nécessité d'apposer des plaques de gypse à intervalles réguliers afin d'assurer la solidité des murs.

[171] Il est important de noter à ce point, que le problème est relié à l'impossibilité de la demanderesse de poser un pivot au mur de la fenêtre en saillie pour être en mesure d'y fixer des tringles à rideaux. Il n'est pas hors-norme ou inconcevable de supposer que la plupart sinon tous les propriétaires de maisons couvriront la plupart sinon toutes leurs fenêtres soit avec des stores ou des rideaux ou les deux.

[172] Un propriétaire de maison n'est pas tenu d'informer l'entrepreneur qu'il envisage d'apposer des stores aux certains des fenêtres et des rideaux aux certaines autres fenêtres, de sorte que l'entrepreneur pourrait prendre les mesures nécessaires pour s'assurer que les fonds de clouage sont installés uniquement dans les secteurs désignés. Un acheteur d'une maison est en droit de compter sur le savoir-faire de l'entrepreneur pour construire la maison en conformité avec les normes établies, les directives et les règles d'art.

[173] Cependant, M. Hayes a témoigné à cet effet. Il a déclaré que la demanderesse aurait dû informer la défenderesse où elle avait l'intention d'apposer des rideaux. Le Tribunal n'accepte pas de telles preuves et ne partage pas l'opinion exprimée par l'Administrateur que la partie défenderesse n'avait aucune obligation «*à prévoir un fond de clouage à un endroit précis derrière le revêtement de gypse.*».

[174] Le Tribunal n'est pas d'accord avec un tel témoignage et ne partage pas tel point de vue. La question n'est pas si la défenderesse était obligée «*à prévoir un fond de clouage à un endroit précis derrière le revêtement de gypse.*». De toute évidence, ce n'est pas à la demanderesse de renseigner la défenderesse comment installer des plaques de gypse dans le cadre de la création d'une pièce/salle.

[175] Ce n'est pas à la demanderesse de renseigner la défenderesse que des fonds de clouage doivent être installés au lieu où les murs convergent pour créer des coins autour la fenêtre en saillie.

[176] La défenderesse savait ou aurait dû savoir que tel fonds de clouage doivent être installés et il a échoué d'installer de tels fonds de clouage autour et /ou dans les fenêtres en saillie situées au rez-de-chaussée et au premier étage.

[177] Compte tenu de la demande relative au point trois (3), la demanderesse s'est acquittée du fardeau de la preuve et a établi que la défenderesse a manqué à ses obligations contractuelles et légales.

[178] Le Tribunal conclut que la défiance de ne pas installer des fondes de clouage dans les coins à angle des fenêtres en saillie au rez-de-chaussée et au premier étage est visée par la définition de la malfaçon et est couvert par le plan de garantie.

[179] En outre, le Tribunal est également d'avis que l'absence des fondes de clouage dans les secteurs en question constitue un vice caché et cela est donc couvert par le plan de garantie.

## **Point 8**

[180] La preuve relative à la demande en question ne doit pas être longuement examinée ou discutée.

[181] M. Hayes a reconnu que la défenderesse a répondu à la plainte de la demanderesse et a rectifié la situation. Au moment où l'Administrateur a inspecté le bâtiment, la question a été résolue, par conséquent, il n'était pas nécessaire de trancher la question.

[182] Cependant, par la suite le problème est réapparu, et il faut remédier à cette lacune. M. Hayes a indiqué que la défenderesse remédiera cette problème et, par conséquent, le Tribunal rendra l'ordre approprié.

### **c) LES FRAIS D'EXPERTISE ET LEUR PAIEMENT**

[183] La dernière question que le Tribunal est tenu de décider, c'est le remboursement des frais d'expertise partiellement acquittée et à verser par la demanderesse à Messieurs Bélanger et Bédard.

[184] M. Bélanger a soumis trois (3) factures déposées comme pièces B-9-A, B-9-B et B-9-C, pour un montant totalisant 1°695,10°\$.

[185] Deux des factures pour un montant de 746,56°\$ sont liées à l'inspection du bâtiment le 7 septembre 2011 et le 16 avril 2012 et l'élaboration du rapport d'expertise et de son amendement ultérieure qui a été produit comme pièce B-1. La facture pour un montant de 948,54°\$ est liée à la présence et le témoignage donné par M. Bélanger devant le Tribunal.

[186] Le rapport d'expertise (Pièce B-1) préparé par M. Bélanger a traité tous les quinze (15) points qui font partie de la demande formulée par la demanderesse. M. Bélanger a témoigné devant le Tribunal en lien avec les points 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8.

[187] M. Bédard a produit et a déposé une facture<sup>33</sup> d'un montant de 919,80\$ pour l'élaboration du rapport d'expertise (Pièce B-7) et sa présence et son témoignage devant le Tribunal en lien avec les points 3, 4 et 8 de la demande de la demanderesse.

[188] La question relative au paiement des honoraires d'un expert est régie par les articles 22 et 124 du Règlement:

*« 22. 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.*

*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. »*

[Nos soulignements]

[189] Dans le cas de *Viau c. Construction et rénovation Clément et Mario inc.*, 2002 CanLII 49043 (QC OAGBRN), l'arbitre Robert Forcione a traité le remboursement des frais d'expertise de la manière suivante :

*« ... De même, les frais d'expertise encourus par le Demandeur pour obtenir le rapport de Cogetech et le témoignage de son représentant lors de l'audition, soit une somme de 2 906,70\$, ... devront lui être remboursés, car ce n'est qu'à la suite de l'obtention de cette expertise que le Demandeur a pu savoir que les stipulations du CNBC n'avaient pas été respectées pour le garde-corps de la galerie et que la fissure dans le mur arrière nécessitait une réparation immédiate. C'est également grâce à l'intervention de Cogetech que ladite fissure a pu être corrigée adéquatement. Rappelons-nous que c'est après avoir consulté cette dernière que la Défenderesse a effectué la réparation, et ce, selon les directives obtenues de l'expert Turpin.*

*Quant aux frais déboursés pour l'expertise des Laboratoires de l'Outaouais, soit une somme de 4 783,85\$, pour laquelle un reçu de paiement nous a été transmis, ils devront également être remboursés au Demandeur dans la proportion de 50%, puisque cette expertise a fait connaître avec certitude la nature du sol*

---

<sup>33</sup> Pièce B-8.

*sous-jacent et du remblai utilisé pour la construction. Celle-ci a d'ailleurs permis à l'expert de la Mise en cause d'élaborer sa position quant au comportement futur du sol et de présumer du comportement ultérieur probable des fondations. Nous sommes par contre d'avis que les commentaires contenus dans le rapport et l'analyse de la situation faite par le laboratoire en cause n'ont pas aidé le Tribunal dans sa décision, pas plus que l'intervention du représentant de celui-ci lors de l'audition, et, de là, la réduction du remboursement à 50%.*

*Tous ces frais d'expertise satisfont, quant à nous, les critères de recevabilité de l'article 22 du Règlement, étant donné qu'ils sont pertinents et raisonnables et que le Demandeur a gain de cause sur certains des postes de sa réclamation.<sup>o</sup>*

[Nos soulignements]

[190] Dans le cas du *Syndicat de la copropriété des 3178-3192 Claude-Jodoin c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2006 CanLII 60497 (QC OAGBRN), M<sup>e</sup> Johanne Despatis a été appelée à juger si la Demanderesse avait le droit d'être remboursé pour le paiement des frais d'expertise, et elle a statué comme suit :

*«<sup>o</sup> Attendu l'article 124 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui 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»;*

*Attendu que le bénéficiaire réclame en vertu de la disposition précitée le remboursement à l'administrateur de frais d'expertise qu'il a encourus soit le montant de 1 495,30 \$ pour la présence à l'audience de monsieur Yvon Sauvé, inspecteur agréé en bâtiment et aussi pour la préparation par celui-ci d'un rapport écrit de ses constatations;*

*Attendu que l'administrateur a contesté le montant de cette réclamation au motif qu'il ne serait pas raisonnable;*

*Attendu que la présence de monsieur Sauvé à l'audience était pertinente et qu'elle a contribué au règlement;<sup>o</sup>*

[Nos soulignements]

d) **LES FACTURES DES MESSIEURS BÉLANGER ET BÉDARD**

i. **LA NATURE RAISONNABLE DES FRAIS D'EXPERTS**

[191] Le Tribunal se penchera sur la question de savoir si les frais d'expertise encourus par la demanderesse sont raisonnables, et si oui, si les témoignes experts, leurs rapports et leurs témoignages étaient nécessaires et ont aidé le Tribunal dans son appréciation des questions qui relevant dans les limites de leurs compétences respectives.

[192] Les honoraires payés à M. Bélanger pour l'inspection et l'élaboration du rapport (Pièce B-1) se sont établis à 746,56°\$.

[193] Le rapport (Pièce B-1) élaboré par M. Bélanger a traité tous les quinze (15) points qui font partie de la demande formulée par la demanderesse et qui a été présentée à l'Administrateur. La demanderesse a demandé un arbitrage en ce qui concerne les points 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8.

[194] M. Bélanger a témoigné devant le Tribunal en ce qui concerne les points 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8. Le Tribunal maintient la demande de la demanderesse en ce qui concerne les points 2, 3 et 8, ce qui représente un tiers du total des quinze (15) points aux lesquelles l'Administrateur avait d'abord été appelé à se prononcer et à l'égard duquel, M. Bélanger a préparé son rapport (Pièce B-1).

[195] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les frais d'expertise raisonnables facturés par M. Bélanger pour l'inspection du bâtiment, de la préparation du rapport d'expertise et les amendements ultérieures devraient représenter une somme de 248,85°\$.

[196] Les honoraires à verser à M. Bédard pour la préparation de son rapport d'expert (Pièce B-7) et la comparution devant le Tribunal pour rendre son témoignage représentent une somme de 919,80°\$.

[197] Le rapport d'expertise préparé par M. Bédard (Pièce B-7) ne portait que sur les points 3, 4 et 8 de la demande de la demanderesse. Le Tribunal retient la demande de la demanderesse sur les points 3 et 8, cependant son témoignage était pertinent seulement en ce qui concerne le point trois (3) pour des raisons qui seront traitées plus en détail ci-après.

[198] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les frais d'expertise raisonnables facturés par M. Bédard pour la préparation de son rapport d'expert et la comparution devant le Tribunal pour rendre son témoignage devraient représenté une somme de 459,90°\$.

**ii. EST-CE -QUE LES EXPERTS ONT AIDÉ LE TRIBUNAL**

[199] Une fois qu'il y a un constat que le coût est raisonnable, le Tribunal doit décider si les rapports de Messieurs Bélanger (Pièce B-1) et Bédard (Pièce B-7) étaient pertinents et d'assistance auprès du Tribunal dans l'évaluation relie au point 2, 3 et 8.

[200] D'une manière générale, pour être nécessaires, la preuve et le témoignage d'expert doivent, selon toute vraisemblance, dépasser l'expérience et la connaissance du Tribunal.<sup>34</sup>

[201] Dans le cas présent, les rapports d'expertise préparés par Messieurs Bélanger et Bédard ont aidé le Tribunal à comprendre les questions en litige relie aux points deux (2) et trois (3).

[202] Compte tenu du point huit (8), aucun des experts n'était au courant au moment que leurs rapports respectifs étaient préparés que la défenderesse avait l'intention de remédier la défaillance en question. Ils se sont aperçus qu'après le témoignage du M. Hayes que la défenderesse s'est chargée de remédier la situation.

[203] La demanderesse a présenté une facture datée du 14 janvier 2013 pour un montant de 948,54°\$ qui représente les honoraires liés à la présence et le témoignage de M. Bélanger devant le Tribunal (Pièce B-9-C) ainsi qu'une facture datée du 14 janvier 2013 pour un montant de 919,80°\$ qui représente les honoraires liés à la préparation du rapport d'expert et la présence et le témoignage de M. Bélanger devant le Tribunal (Pièce B-7).

[204] Considérant que la demanderesse a reçu les deux factures (Pièces B-9-C et B-7), le matin de l'audience, les factures ne sont pas payées. Toutefois, le Tribunal n'a aucune raison de douter que la demanderesse les paie.

[205] Le Tribunal estime que la présence des Messieurs Bélanger et Bédard à l'audience était pertinente et qu'ils sont contribués à l'appréciation adéquate du Tribunal concernant les faits relatifs à la demande formulée par la demanderesse.

[206] M. Bélanger a témoigné devant le Tribunal en ce qui concerne les points 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8. Le Tribunal a maintenu trois (3) des sept (7) points, représentant moins de la moitié du total des points soulevés par la présente demande d'arbitrage.

[207] Selon les circonstances, le montant de 474,27°\$ est raisonnable.

---

<sup>34</sup> *R. c Mohan*, [1994] 2 RCS 9

[208] Le Tribunal estime que la présence de M. Bédard à l'audience était pertinente et qu'il a contribué à l'appréciation adéquate du Tribunal concernant les faits relatifs à la demande formulée par la demanderesse en ce qui concerne le point trois (3).

[209] Selon les circonstances, le montant de 459,90°\$ est raisonnable.

[210] En conséquence, la demanderesse a droit au remboursement des frais d'experts pour un montant de 1°183,02°\$.

[211] Le Tribunal prend les conditions climatiques en considération et, par conséquent, le travail lié aux points deux (2) et huit (8) sera exécuté une fois que les conditions climatiques seront propices et permettront qu'un tel travail soit réalisé.

[212] En conséquence, la défenderesse aura jusqu'au 31 mai 2013, d'achever tous les travaux relatifs aux points deux (2) et huit (8).

### **CONCLUSIONS**

[213] C'est un long parcours d'analyser chacune des actions ou omissions de l'Entrepreneur, mais requises afin de déterminer si la défenderesse / Entrepreneur a commis un manquement à ses obligations contractuelles ou légales.

[214] Le Tribunal conclut que la demanderesse s'est acquittée de son fardeau de la preuve en ce qui concerne les points 2, 3 et 8.

[215] Le Tribunal conclut que la demanderesse ne s'est pas acquittée de son fardeau de la preuve en ce qui concerne les points 4, 5, 6 et 7.

[216] Le Tribunal tient à souligner que la décision arbitrale rendue se limitera strictement aux aspects d'application du Règlement et ne vise en aucun cas de fournir une décision en vertu de toute autre législation applicable qui pourrait trouver application aux faits de la présente cause. La présente décision est donc sans préjudice des droits des demanderesse de porter l'affaire devant les tribunaux civils ayant compétence.

[217] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, qu'en l'instance, que les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[218] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur en ce qui concerne les points 4, 5, 6 et 7 de la décision du 6 février 2012.

[219] **ACCUEILLE** la demande de la demanderesse/Bénéficiaire contre la défenderesse/Entrepreneur en ce que concernent les points 2, 3 et 8 de la décision du 6 février 2012.

[220] **ORDONNE** à la défenderesse/Entrepreneur d'effectuer, au plus tard le 31 mai 2013, les travaux relatifs à la noue de la toiture selon les normes et règles de l'art.

[221] **ORDONNE** à la défenderesse/Entrepreneur d'effectuer, au plus tard le 31 mai 2013, les travaux relatifs à la correction de la contre-pente du balcon en façade selon les normes et règles de l'art.

[222] **ORDONNE** à la défenderesse/Entrepreneur dans un délai de trente (30) jours suivant la réception de la décision du Tribunal, à corriger selon les règles de l'art en démantelant le plâtre et le gypse dans tous les coins à angle des fenêtres en saillie et installer un fond de clouage adéquat (contreplaqué) afin de permettre la fixation du gypse et des coins de métal de manière adéquate afin de soutenir l'installation des tringles à rideaux.

[223] **ORDONNE** à l'Administrateur de s'assurer que tous les travaux correctifs requis soient exécutés et, à défaut par la défenderesse/Entrepreneur de s'y conformer, de procéder auxdits travaux dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai alloué à la défenderesse/Entrepreneur;

[224] **ORDONNE** en vertu de l'article 124 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à la l'Administrateur de rembourser à la demanderesse/bénéficiaire la somme de **1 183,02°\$** pour l'ensemble des frais d'expertise, dans un délai de quinze (15) jours suivant la décision arbitrale rendue par le Tribunal.

[225] **DÉTERMINE** conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

DATE : 02 AVRIL 2013

[Original signé]

---

M<sup>e</sup> Tibor Holländer  
Arbitre