
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DE CONFLITS INC. (SORECONI)**

ENTRE : **9221- 4691 Québec inc.**
(ci-après « L'Entrepreneur »)

ET : **Syndicat des copropriétaires Cité sur le Parc
7**
(ci-après le « Bénéficiaire »)

ET : **La Garantie Qualité Habitation**
(ci-après « l'Administrateur »)

No de dossier de SORECONI : 170407001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Albert Zoltowski

Pour l'Entrepreneur : Me Christine Gosselin

Pour le Bénéficiaire: Madame Lise Couture Dubuc

Pour l'Administrateur : M^e Olivier St-André

Date de la sentence: Le 8 avril 2019

Identification complète des parties

Arbitre : *Albert Zoltowski, arbitre
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Entrepreneur : *9221-4691 Québec inc.
1981, Bernard-Pilon
Beloeil (Québec) J3G 4S5

À l'attention de Me Christine Gosselin*

Bénéficiaire : *Syndicat des copropriétaires Cité sur le Parc 7
201-6025, rue de la Tourbière
Longueuil (Québec)
J3Y 0K6

À l'attention de Madame Lise Couture Dubuc*

Administrateur : *La Garantie Qualité Habitation
9200, boul. Métropolitain est
Anjou (Québec)
H1K 4L2

À l'attention de M^e Olivier St-André*

SENTENCE :**Introduction :**

1. Cette sentence découle de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur. Ce dernier était en désaccord avec trois (3) points de réclamation du Bénéficiaire, qui ont été reconnus comme étant couverts par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
2. Les décisions de l'Administrateur à l'égard de chacun de ces points sont consignées dans son rapport de conciliation daté du 7 juin 2017. Il est signé par son inspecteur conciliateur, Monsieur Yvan Gadbois, T.P.
3. Immédiatement avant l'audition, les parties, les procureurs et le soussigné, à l'exception de Monsieur Gadbois, ont fait une visite des lieux au bâtiment, dont les parties communes sont administrées par le Bénéficiaire. Le bâtiment est situé au 6025, rue de la Tourbière à Longueuil, province de Québec (ci-après le « bâtiment »).

4. L'audition s'est déroulée le 11 avril 2018 au Centre d'affaires de l'Université de Sherbrooke à Longueuil.
5. Les personnes suivantes ont témoigné devant l'arbitre soussigné (ci-après le « Tribunal » ou le « Tribunal Arbitral ») :
 - Madame Marie-Pier Racine, pour l'Entrepreneur;
 - Madame Lise Couture Dubuc et Madame Line St-Pierre, pour le Bénéficiaire; et
 - Monsieur Yvan Gadbois, pour l'Administrateur.

Point 1. Éclairage de secours

6. Dans sa décision, l'inspecteur conciliateur, Monsieur Gadbois, décrit ses constatations comme suit :

« • L'absence d'éclairage d'urgence pour la volée d'escalier à la cage de l'escalier avant entre le 2e niveau et le rez-de-chaussé.

En dessous, apparaît une photo d'une porte d'entrée et de sortie avec la légende : *'Aucun éclairage d'urgence au 2^e niveau de la cage d'escalier avant'. »*

Sa décision se lit comme suit :

« Selon la Garantie Qualité Habitation, la situation observée se situe dans une issue de secours et constitue de ce fait, un danger pour les usagers en cas d'urgence.

Pas conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. »

La preuve de l'Entrepreneur

7. Le seul témoin de l'Entrepreneur est Madame Marie-Pier Racine, directrice de services après-vente des copropriétés de l'Entrepreneur, depuis quatre (4) ans.
8. Elle n'était pas présente lors de l'inspection précédant la rédaction du rapport de conciliation par Monsieur Gadbois. Lors de cette inspection, l'Entrepreneur était représenté par Madame Amely Ménard-Aubé. Le témoin la représente à l'audition car cette dernière ne pouvait pas y être présente à cause de raisons personnelles.
9. Le témoin a visité le bâtiment plusieurs fois depuis sa réception en 2014, sans jamais faire de visite globale de celui-ci.
10. Elle mentionne que l'absence d'éclairage de secours sur cette partie de l'escalier (entre les 1er et 2e étages) n'a pas été mentionnée au rapport d'inspection pré-

réception préparé par un professionnel du bâtiment mandaté par le Bénéficiaire en novembre 2014 (pièce A-6). Ce rapport a été rédigé suite à des visites au bâtiment par ce professionnel en date du 20 et 28 novembre 2014.

11. Selon elle, cette absence d'éclairage d'urgence à cet endroit « *est conforme aux plan(s)* ». Il s'agit de plan(s) électrique(s) du bâtiment. Elle ne le(s) a pas apporté(s) avec elle.
12. À la question du procureur de l'Administrateur pour savoir s'il pouvait consulter ce(s) plan(s), elle répond « *non* ».
13. Elle affirme que selon son expérience, le bâtiment a été inspecté par le service d'incendie de la ville avant que le premier occupant y aménage. Toutefois, elle ne possède aucune attestation écrite ou autre document concernant l'existence de cette inspection.
14. En contre-interrogatoire, elle admet qu'elle présume seulement que cette inspection a eu lieu.
15. Elle déclare également que la compagnie ProTech qui est un sous-traitant de l'électricien engagé par l'Entrepreneur, a émis un certificat que le système de protège-incendie est conforme. ProTech est un installateur de gicleurs et de systèmes d'urgence.
16. En contre-interrogatoire, le témoin consulte ledit certificat de conformité de ProTech (une page). Ensuite, elle déclare que ce certificat réfère à l'alarme d'incendie et qu'il ne contient aucune référence quant à l'éclairage de secours.
17. Au cours de ce contre-interrogatoire, elle a examiné un autre document de plusieurs pages daté du 3 juillet 2013. À la demande de l'avocat de l'Administrateur, elle cherche mais n'y trouve aucune mention spécifique quant à la vérification d'éclairage de secours.
18. Le témoin répète qu'elle n'a jamais reçu de rapport de non-conformité de l'éclairage de secours.
19. Lors de ce contre-interrogatoire, elle reconnaît qu'elle ne peut pas être certaine que l'éclairage de secours est conforme. Elle prend pour acquis qu'il l'est.

La preuve du Bénéficiaire

20. Le premier témoin du Bénéficiaire est Madame Lise Couture Dubuc. Elle est une administratrice du Bénéficiaire depuis mai/juin 2015 et possède un condo dans le bâtiment.
21. Elle déclare que les compagnies ProTech et RoyalTech sont les installateurs de l'Entrepreneur. Ils sont aussi mandatés par le Bénéficiaire à tous les ans afin de vérifier le système en cas d'incendie.

22. Elle affirme que l'absence d'éclairage de secours entre les premier et deuxième étages a été constatée en avril 2017. Avant cette date, pas de pannes électriques et donc aucune observation n'a été faite quant à l'absence de cet éclairage.
23. Elle fait référence à l'avis de dénonciation du 17 mars 2017 du Bénéficiaire à l'Administrateur et à l'Entrepreneur (la Note A à la page 3 du rapport de conciliation, pièce A-3).
24. Elle corrige son témoignage en disant qu'elle ne se rappelle pas si la première panne était survenue en avril 2017. Elle explique que la panne est arrivée avant l'avis de dénonciation du 17 mars 2017 dont elle est l'auteur.
25. Elle spécifie que les vérificateurs de ProTech et RoyalTech vérifient seulement les installations qui sont déjà en place.
26. Le prochain témoin est Madame Line St-Pierre. Elle est également administratrice du Bénéficiaire et propriétaire d'un condo dans le bâtiment.
27. Elle affirme avoir personnellement vu au cours de la panne électrique que « *c'était complètement noir* ».
28. Madame St-Pierre n'a pas été contre-interrogé sur le Point 1.

La preuve de l'Administrateur

29. Monsieur Yvan Gadbois, l'auteur de la décision de l'Administrateur, témoigne pour ce dernier.
30. Il possède une formation de technologue en architecture (3 ans) et il a suivi plusieurs cours dans le domaine de la construction, principalement dans la construction résidentielle.
31. Il agit comme inspecteur conciliateur auprès des Plans de garantie depuis 28 ans.
32. Il affirme que le problème d'éclairage de secours a été dénoncé le 17 mars 2017, c'est-à-dire dans les 3 ans de la date de réception du bâtiment.
33. Il a établi la date de réception du bâtiment au 13 novembre 2014, soit 6 mois après la première assemblée des copropriétaires, dont une copie du procès-verbal est déposée sous la côte A-4. Cette assemblée a eu lieu le 13 mai 2014.
34. Il déclare que l'absence d'éclairage entre les 1^{er} et 2^e étages constitue un problème important qui nuit à l'usage du bâtiment.
35. Il déclare que cette problématique porte atteinte à la sécurité des occupants.
36. En contre-interrogatoire par l'avocate de l'Entrepreneur, il dit qu'il n'a constaté aucune obscurité dans la cage d'escaliers lors de sa visite d'inspection.

37. De plus, il affirme que le Code national du bâtiment requiert que l'escalier de secours soit éclairé et que ce même code contient des exigences concernant la luminosité d'un éclairage de secours en unités de lumens.
38. Il précise que lors de sa visite d'inspection, l'escalier était éclairé par son système d'éclairage normal, qui n'a pas été coupé pour les fins de son inspection..
39. Selon lui, la gravité de la problématique résulte de la question de sécurité.

Les prétentions de l'Entrepreneur

40. Selon l'Entrepreneur, l'absence d'éclairage de secours dans une section de l'escalier ne peut pas être qualifiée de vice caché. Elle n'empêche pas l'usage de l'immeuble et donc n'a pas la gravité nécessaire.
41. De plus, il prétend qu'il y a absence de preuve que cette absence d'éclairage représente une non-conformité. Même les professionnels mandatés par le Bénéficiaire ne l'ont pas constatée.
42. Finalement, ce n'est pas un vice caché car il s'agit d'une situation apparente. Elle aurait dû être observée lors de l'inspection pré-réception en novembre 2014 par le professionnel du bâtiment du Bénéficiaire.

Les prétentions de l'Administrateur

43. Selon l'Administrateur, cette problématique rentre dans la catégorie des vices majeurs dont la réparation est couverte par le plan de garantie sous le paragraphe 27(5) du Règlement¹.
44. Selon lui, il s'agit d'un vice de construction qui menace la sécurité et la santé des usagers. Il s'agit d'une situation très dangereuse et il réfère au témoignage non-contredit de Madame Line St-Pierre quant à l'obscurité complète dans cette section de l'escalier.
45. Il réfère à l'article 2118 du *Code civil du Québec* qui est mentionné au paragraphe 24(5) du *Règlement*.
46. De plus, il affirme que cette problématique peut être aussi qualifiée de vice caché. Il s'agit d'une situation qui n'était pas apparente ou visible lors de la réception du bâtiment.
47. Il ajoute que le vice est fondé sur le danger que pose l'obscurité lors d'une panne électrique. Ce vice découle d'une présomption de fait, selon lui.

¹ *Règlement sur le plan des garanties des bâtiments résidentiels neufs*, R.Q. c.B-1.1, r.0.2

Les prétentions du Bénéficiaire

48. Le Bénéficiaire n'a aucune prétention à soumettre.

ANALYSE POINT 1. ET SENTENCELe fardeau de la preuve

49. Étant donné que la demande d'arbitrage a été soumise par l'Entrepreneur, le fardeau de la preuve lui appartient. Pour s'en décharger, il doit convaincre le Tribunal en présentant une preuve de faits qui soutiennent ses prétentions. Sa preuve sera suffisante si l'existence des faits présentés au Tribunal est plus probable que leur inexistence (article 2804 du *Code civil du Québec*). C'est ce qu'on appelle la règle de la prépondérance des probabilités.

50. Si l'Entrepreneur ne se décharge pas de son fardeau de la preuve, la décision de l'Administrateur sur ce point ne peut pas être modifiée ou annulée.

Vice caché ou vice majeur

51. Dans le cas d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le *Règlement* prévoit la réparation d'un vice caché et de ce qu'on qualifie un « vice majeur » aux paragraphes 27(4) et 27(5).

52. Ces paragraphes se lisent comme 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 :

1.....

2.....

3.....

4. la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou 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. »

53. Au paragraphe 27(4) du Règlement, on mentionne un vice caché « au sens de l'article 1726 du *Code civil* ». Que signifie cette expression?

54. L'article 1726 se trouve dans un chapitre du Code civil du Québec intitulé « *De la vente* ». Il traite de la garantie de qualité du vendeur et se lit comme suit :

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

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

55. Selon les auteurs Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, un vice caché est celui qui est grave, caché et antérieur à la vente.² (souligné par le Tribunal)

56. Ces mêmes auteurs décrivent le caractère grave du vice en ces mots : « 2-380. *Un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur. Le vice doit être de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou à diminuer tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il l'avait connu.... La règle se fonde essentiellement sur le concept d'utilité du bien pour l'acheteur.* »³

«...Différents critères guident les tribunaux dans l'appréciation de la gravité du vice, notamment le coût ou l'importance des travaux de réparation, les inconvénients subis par l'acheteur et la diminution de la valeur du bien. »⁴

² La responsabilité civile – 7^e édition; Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers; Éditions Yvon Blais 2007, vol. II, page 335 et 336.

³ Ibid, page 335.

⁴ Ibid, page 337.

57. Le vice doit être aussi caché. Ceci signifie que le vice n'est pas apparent, c'est-à-dire qu'il ne faut pas qu'il puisse être constaté par un acheteur lors de la vente, ou dans le cas du plan de garantie, par un bénéficiaire du plan qui est prudent et diligent, lors de la réception du bâtiment. Ça signifie également que le vice n'a pas été révélé ou dénoncé à cet acheteur, ou dans le cas d'un plan de garantie, au bénéficiaire du plan.

58. Les auteurs précités nous enseignent également que le vice doit exister avant la vente, ou tout au moins, lui être concomitant. Dans le contexte de la présente affaire, il s'agit de la réception des parties communes du bâtiment, plutôt que de la vente. À ce sujet, les auteurs s'expriment ainsi : « 2-385. *Antériorité – Enfin, l'acquéreur doit prouver que le vice existait antérieurement à la vente ou, tout au moins, lui était concomitant... L'existence du vice doit, à cet égard, être clairement distingué de sa manifestation, pour éviter toute confusion entre l'origine du vice et son apparition.* »⁵

59. Dans le cas qui nous occupe, l'Entrepreneur, pour réussir à convaincre le Tribunal de ses prétentions, doit prouver que la problématique, soit l'absence d'éclairage dans une partie de l'escalier, va à l'encontre d'au moins un de ces 3 critères.

L'analyse de la preuve se rapportant à la conformité ou à l'absence d'un vice

60. Analysons maintenant la preuve qui a été présentée au Tribunal Arbitral à l'appui des prétentions de l'Entrepreneur.

61. L'Entrepreneur prétend qu'il n'y a pas de preuve devant le Tribunal, que l'absence d'éclairage est une situation de non-conformité et que même les professionnels engagés par le Bénéficiaire ne l'ont pas constatée.

62. Selon le Tribunal, cette prétention est mal formulée.

63. Dans sa décision, l'Administrateur a déjà statué que cette situation représente un vice caché. Le fardeau de la preuve de l'Entrepreneur exige une preuve positive de la conformité de l'éclairage pour permettre au Tribunal de renverser la décision de l'Administrateur.

64. Madame Racine a tenté de faire cette preuve de la conformité de l'éclairage de secours en alléguant que son installation était conforme au plan(s) électrique(s). Cependant, cette affirmation est peu convaincante, selon le Tribunal. Le témoin n'avait pas ce plan en sa possession à l'audition, évidemment elle ne l'a pas déposé et elle a refusé au procureur de l'Administrateur de le consulter.

65. Le même témoin a également fait référence à une visite du service d'incendie avant la réception du bâtiment. Encore une fois, elle a reconnu qu'elle n'était pas présente lors de cette prétendue visite, et elle ne possède aucun document pour attester qu'une telle visite a eu lieu. Son affirmation était basée seulement sur son expérience.

⁵ Ibid, page 348.

66. Madame Racine a aussi invoqué une prétendue certification de la compagnie ProTech. Encore une fois, il s'agissait pour elle seulement d'une hypothèse, comme elle l'a reconnue en contre-interrogatoire.

67. Finalement, lors de son contre-interrogatoire, elle a reconnu qu'elle ne peut pas être certaine que l'éclairage de secours est conforme et que toutes ses déclarations sont basées seulement sur ses présomptions. Elle prenait pour acquis que l'éclairage était conforme.

68. Cette preuve à l'effet que le système d'éclairage est conforme, fondée sur des conjectures du témoin seulement – est insuffisante pour convaincre le Tribunal.

Analyse de la preuve quant à la gravité du vice

69. L'Entrepreneur plaide que l'absence d'éclairage ne nuit pas à l'usage du bâtiment.

70. La preuve révèle que la 1^{ère} fois que le Bénéficiaire s'est plaint de l'éclairage entre les 1^{er} et 2^e étages dans l'escalier était au moyen de l'avis de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur du 17 mars 2017, c'est-à-dire quelques deux ans et demi après la date de réception du bâtiment en novembre 2014.

71. Madame Racine, témoignant pour l'Entrepreneur, a aussi déclaré qu'elle n'a jamais eu de rapport de non-conformité de l'éclairage.

72. Un des témoins du Bénéficiaire, Madame Line St-Pierre, a déclaré qu'elle a constaté lors d'une panne électrique que « *c'était complètement noir* ». Le Tribunal comprend cette affirmation, que c'est seulement la section entre les premier et deuxième étages qui était obscure complètement.

73. Après cette analyse de la preuve, Tribunal conclut qu'il y a un manque de preuve claire et convaincante concernant l'absence de gravité résultant d'un éclairage défaillant lors d'une panne électrique.

74. Selon le Tribunal, l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de la preuve concernant cet élément de l'absence de la gravité du vice.

Analyse de la preuve quant à l'apparence du vice lors de la réception

75. L'Entrepreneur plaide que le vice n'était pas caché mais qu'il était plutôt apparent lors de l'inspection pré-réception par le professionnel du bâtiment mandaté par le Bénéficiaire en novembre 2014.

76. Comme le Tribunal l'a déjà mentionné ci-haut, un vice apparent est celui qui aurait dû être constaté lors de la vente (dans le cas d'une vente) ou lors de la réception des parties communes du bâtiment, la cage d'escalier en faisant partie, dans le cas qui nous occupe.

77. Selon la preuve, cette situation n'a pas été constatée par le professionnel du bâtiment lors de son inspection pré-réception car elle n'est pas mentionnée à son rapport.

78. Est-ce qu'on peut blâmer le Bénéficiaire de ne pas avoir découvert cette situation? Aucunement, selon le Tribunal. C'est pour cette raison que le Bénéficiaire a choisi un professionnel du bâtiment qui possède les connaissances requises pour faire ce genre d'inspection pré-réception et pour déceler toutes les anomalies qu'il peut constater.

79. Le fait que ce professionnel du bâtiment n'a pas décelé cette anomalie et que le Bénéficiaire ne s'en ait pas plaint à l'Entrepreneur et à l'Administrateur lors de la réception et ensuite pendant presque deux ans et demi, peut s'expliquer par le fait qu'elle se manifeste seulement lors d'une panne électrique ou lors d'une coupure de l'alimentation en électricité.

80. Le témoignage de Madame Couture Dubuc est à l'effet que le Bénéficiaire a constaté pour la première fois l'absence d'éclairage dans l'escalier entre les 1^{er} et 2^e étages, était lors d'une panne électrique qui est survenue quelques temps avant la date de l'avis de dénonciation du 17 mars 2017. Le Tribunal note que la date de cette panne n'a pas été établie avec précision. Dans son témoignage, Madame Couture Dubuc a indiqué qu'elle est survenue en avril 2017. Elle a rapidement corrigé son témoignage en disant que c'est arrivé avant la date de l'avis de dénonciation du 17 mars 2017. Cependant, elle ne se rappelait pas exactement de la vraie date. Cette erreur n'affecte pas la crédibilité du reste de son témoignage.

81. Le Tribunal note que Madame Racine, témoignant pour l'Entrepreneur, a déclaré qu'elle a visité le bâtiment avec le Bénéficiaire plusieurs fois, y compris le 17 novembre 2016. Madame Racine était alors accompagnée de Monsieur Gadbois et de Madame Couture Dubuc.

82. Selon le Tribunal, il est peu probable qu'une panne électrique créant une obscurité complète dans une section de l'escalier ait pu être constatée par le Bénéficiaire, sans que ce dernier ne le mentionne à Madame Racine lors de cette visite du 17 novembre 2016.

83. Le texte de l'avis de dénonciation du 17 mars 2017 se termine avec la phrase « la situation est dangereuse ». Selon l'appréciation du Tribunal, cette phrase signifie un sentiment d'urgence de la représentante du Bénéficiaire, Madame Couture Dubuc.

84. Cette preuve permet au Tribunal de conclure qu'il est probable qu'une panne électrique soit survenue et que le Bénéficiaire a découvert la défaillance du système d'éclairage d'urgence entre le 17 novembre 2016 (lors de la visite de Madame Racine) et le 17 mars 2017 (la date de l'avis de dénonciation).

85. D'après cette analyse, le Tribunal conclut que l'Entrepreneur n'a pas réussi à démontrer que l'absence d'éclairage entre les 1^{er} et 2^e étages, était apparente lors de la réception du bâtiment en novembre 2014.

86. Selon cette analyse, le Tribunal conclut que l'Entrepreneur n'a pas réussi à le convaincre que l'absence d'éclairage de secours était apparente lors de la réception du bâtiment. Conséquemment, l'Entrepreneur n'a pas réussi dans sa demande de faire annuler ou modifier la décision de l'Administrateur qu'il s'agit d'un vice caché au point « 1. Éclairage de secours » de cette décision.

87. Vu cette conclusion, le Tribunal n'a pas besoin d'analyser les autres prétentions des parties se rapportant à ce point.

Point 2 – Fuite d'un tuyau au garage

88. Voici ce qu'écrivait le conciliateur, Monsieur Gadbois à ce sujet dans son rapport de conciliation : « *Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :*

- *Une fuite goutte à goutte provenant de la valve d'arrêt de la conduite d'eau située au centre de l'allée de circulation au garage entre les cases de stationnement 29 et 65. »*

2 photos accompagnent ce texte. La 1^{ère} montre un petit tuyau de couleur bleu avec une valve d'arrêt rouge. Sur la 2^e, on aperçoit une tache ronde, d'une couleur foncée, presque noire, avec cette légende : « *Flaque d'eau au plancher du garage dans l'allée de circulation* » .

« *Décision*

Selon la Garantie Qualité Habitation, la situation observée à ce point lors de l'inspection rencontre tous les critères du vice caché au sens des articles 1726 et 2103 du Code civil du Québec et selon l'article 6.4.2.4 du contrat de garantie obligatoire.

Par conséquent, l'entrepreneur devra les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. »

Preuve de l'Entrepreneur

89. Madame Racine témoigne qu'au cours d'une visite précédente (dans un autre dossier d'arbitrage) en compagnie du conciliateur Monsieur Gadbois, le 17 novembre 2016 concernant d'autres infiltrations d'eau au garage, elle n'a constaté aucune fuite provenant du robinet rouge.

90. Lors de la visite des lieux avec l'arbitre le matin de l'audition, elle a constaté une trace sombre d'eau en dessous du robinet rouge.

91. Selon elle, il s'agit d'un problème d'entretien à la charge du Bénéficiaire.

92. Elle spécifie que lors de la visite précitée du 17 novembre 2016 en compagnie de Monsieur Gadbois, et de Madame Couture Dubuc personne n'a observé de fuite d'eau du robinet rouge ou de flaque d'eau en dessous de ce robinet.

93. Selon elle, cette valve ferme le tuyau du lavabo d'un logement en haut.

Preuve du Bénéficiaire

94. Madame Lise Couture Dubuc témoigne qu'au cours des années antérieures il y eu beaucoup d'autres problèmes avec des tuyaux dans le garage qui dégouttaient et qui suintaient à plusieurs endroits. Lorsque les membres du Bénéficiaire ont posé des questions au chef du chantier de l'Entrepreneur, il leur répondait que « C'est normal. C'est de la condensation ».

Preuve de l'Administrateur

95. Monsieur Gadbois réfère à la Note (B) de son rapport de conciliation. Cette Note (B) est une copie de l'avis de dénonciation du 1^{er} mai 2017 envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. Dans cet avis, on peut lire ceci :

« Bonjour,

Nous avons un tuyau qui coule depuis plusieurs semaines. Cela semble venir du petit robinet rouge, que vous pouvez voir sur la deuxième photo. Pouvez-vous réparer ce robinet.

Merci. »

96. Il ne connaît la nature de cette situation. Il spécule qu'il pourrait s'agir d'une valve mal raccordée ou mal soudée. Il explique qu'en tant que conciliateur de l'Administrateur, il ne fait pas d'enquête; il se limite à une inspection visuelle.

97. Selon lui, il s'agit d'un vice caché parce que cette fuite d'eau cause un dommage. Selon lui, la fuite n'est une manifestation du vice.

98. En contre-interrogatoire, le témoin déclare qu'il n'a pas constaté de flaqué d'eau lors de sa visite en novembre 2016.

99. Selon lui, ce problème n'est pas causé par un manque d'entretien du robinet.

100. Quant au dommage potentiel, il déclare que l'eau pourrait couler sur la tête des usagers du garage ou les autos.

101. Lors de son inspection précédant la rédaction de sa décision, il n'a pas constaté de débit d'eau provenant du robinet mais seulement du goutte à goutte.

Prétention de l'Entrepreneur

102. Selon l'Entrepreneur, il ne s'agit pas d'un vice caché mais plutôt d'un manque d'entretien.

Prétention de l'Administrateur

103. L'Administrateur reconnaît qu'il ne connaît pas la cause des traces d'eau sur le plancher.

104. Cependant, il affirme que ce n'est pas normal qu'un robinet laisse passer des fuites d'eau après 2 ans et demi suivant la réception du bâtiment.

105. Il invoque des conséquences potentielles sur les usagers du garage et les autos.

Prétention du Bénéficiaire

106. Le Bénéficiaire n'a aucune prétention à soumettre au Tribunal.

ANALYSE DU POINT 2. ET SENTENCE

107. La décision de l'Administrateur est à l'effet que la fuite d'eau goutte à goutte provenant de la valve d'arrêt d'un conduit d'eau au garage est un vice caché. Comme nous l'avons déjà vu ci-haut, l'Entrepreneur a le fardeau de convaincre le Tribunal qu'il ne s'agit pas d'un vice caché.

108. Selon le témoignage de Madame Racine, corroboré par celui du conciliateur Monsieur Gadbois, il n'y avait pas de fuite d'eau du robinet rouge ou de trace d'eau sur le plancher du garage lors d'une visite d'inspection précédente de Monsieur Gadbois, le 17 novembre 2016.

109. Lors de la visite des lieux de l'arbitre soussigné en compagnie des représentantes du Bénéficiaire, la représentante de l'entrepreneur, Madame Racine a constaté la trace d'eau au plancher. Selon elle, il ne s'agit pas d'un vice caché mais d'un manque d'entretien du robinet.

110. Dans le rapport de conciliation qui contient la décision de l'Administrateur sur ce point, on peut voir une photo en couleur du robinet rouge et d'une trace sombre sur le plancher en béton. Cette photo a été prise le 25 mai 2017 par le conciliateur, Monsieur Gadbois lors de son inspection.

111. Presqu'un an plus tard, le 11 avril 2018, l'arbitre soussigné a vu également la petite trace d'eau, qui ne peut pas être qualifiée de flaque d'eau. Elle avait une forme circulaire avec un diamètre approximatif de quelques 12 pouces par 12 pouces. À cet endroit, le plancher était mouillé et de couleur foncée mais on n'y pouvait apercevoir aucune quantité d'eau liquide.

112. L'apparence de cette trace d'eau était très semblable à la soi-disant « flaque » qui apparaît sur la photo de l'inspecteur Gadbois prise 11 mois plus tôt.

113. Selon le Tribunal, ces observations de cette trace d'eau sur le plancher en béton démontrent que la fuite d'eau du robinet ne s'est pas aggravée au cours des 11 mois précédant la date de l'audition.

114, Selon le Tribunal, ces constatations démontrent que les fuites d'eau du robinet rouge sont minimales. Dans cette situation précise, la défectuosité du robinet, dont les causes n'ont pas été prouvées, et ces conséquences (une trace d'eau sombre au plancher) qui demeurent presque inchangées pendant 11 mois, n'a pas la gravité requise pour être qualifiée de vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec* et du paragraphe 27(4) du *Règlement*.

115, Le Tribunal arbitral est donc en désaccord avec la décision de l'Administrateur sur ce point.

116. Vu cette conclusion, le Tribunal n'a pas besoin de se pencher sur les autres prétentions des parties sur ce point.

Point 3 – Brique éclatée

117. Monsieur Gadbois, dans son rapport de conciliation a fait les constatations suivantes concernant ce point :

« Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

- *Un éclat important de la face d'un bloc de béton décoratif sur la façade nord-est au 4^e niveau à droite de la porte d'issue donnant sur l'arrière du bâtiment.*

Une photo accompagne cette observation.

- *Décision :*

Selon la Garantie Qualité Habitation, la situation observée à ce point lors de l'inspection rencontre tous les critères du vice caché au sens des articles 1726 et 2103 du Code civil du Québec et selon l'article 6.4.2.4 du contrat de garantie obligatoire.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. »

Preuve de l'Entrepreneur

118. Madame Racine, témoignant pour l'Entrepreneur, constate que ce point n'est pas dénoncé au rapport d'inspection pré-réception.

119. Le matin de l'audition, lors de la visite des lieux, elle a constaté cette problématique.

120. Selon elle, cet éclat est causé par un impact. Il n'y a pas de cisaillement. Elle présume que ça pourrait dû lors des travaux d'entretien par le Bénéficiaire.

121. Elle n'avait pas vu cet éclatement de brique lors de sa visite en compagnie de Madame Couture Dubuc et Monsieur Gadbois en novembre 2016.

Preuve du Bénéficiaire

122. Témoignant pour le Bénéficiaire, Madame Couture Dubuc affirme qu'elle ne connaît pas ni la date ni même l'année où cet éclatement a pu survenir. Elle rappelle que cette problématique ne se trouve pas dans le rapport pré-réception de novembre 2014.

123. Elle réfère à un éclatement de 2 blocs de béton décoratif, créant un trou entre ces 2 blocs, qui est survenu en façade droite du bâtiment, au niveau du logement 407. Cet éclatement a laissé un trou qui a une apparence semblable à la problématique soumise à l'arbitrage.

124. Elle dépose en preuve les pages 30 et 31 du rapport d'inspection pré-réception de novembre 2014 (la Pièce B-1). Au point 36 de ce rapport, le professionnel du bâtiment fait une description de 2 blocs de maçonnerie décorative avec 2 photos qui y sont annexées. Dans sa description de ces blocs endommagés, le professionnel du bâtiment a écrit « *Raison exacte inconnue. À changer. À corriger.* »

125. Elle déclare que le lavage des vitres par le Bénéficiaire est fait par un ouvrier muni d'une longue tige avec une brosse au bout. Cet ouvrier se trouve toujours à terre. Il ne va jamais sur le toit pour faire son travail.

126. Le prochain témoin, Madame Line St-Pierre, déclare qu'elle a constaté le dommage au bloc architectural au cours d'une promenade avec son mari en mai 2017. Elle a informé Madame Couture Dubuc de son observation.

127. Elle précise que le lavage des fenêtres par le Bénéficiaire se fait une fois par année en mai ou juin.

Preuve de l'Administrateur

128. Le conciliateur, Monsieur Gadbois, a vu cette problématique lors de son inspection du 25 mai 2017 qui a précédée la rédaction de sa décision.

129. Il ne connaît pas la cause de cet éclatement. Selon lui, c'est probable que cette problématique a survenue après l'inspection pré-réception du bâtiment en 2014.

130. Il spécule que lors de l'installation du revêtement extérieur, il y avait un problème avec la maçonnerie.

131. Selon lui, cet éclatement du bloc décoratif affaiblit l'enveloppe extérieure du bâtiment.

Les prétentions de l'Entrepreneur

132. L'Entrepreneur reconnaît que la problématique du bloc décoratif en béton n'était par apparente en 2014 lors de l'inspection pré-réception par le professionnel du bâtiment mandaté par le Bénéficiaire.

133. Selon le l'Entrepreneur, ce professionnel du bâtiment du Bénéficiaire a « un œil de lynx » et il est capable de détecter même des petites fissures, tel qu'en atteste les points 34 et 35 sur les pages 30 et 31 qui ont été déposées par le Bénéficiaire comme la Pièce B-1.

134. L'Entrepreneur affirme que cette problématique est survenue après la réception mais il ne connaît pas sa cause.

135. Il prend comme hypothèse que c'est survenu à la suite d'un impact.

Les prétentions de l'Administrateur

136. Selon l'Administrateur, ça serait très difficile que cette problématique soit causée par un lavage de vitres.

137. Il déclare qu'il est anormal qu'une telle pièce de maçonnerie éclate après 2 ans et demi suivant la réception du bâtiment.

138. Il ne connaît pas la cause de cette problématique.

Les prétentions du Bénéficiaire

139. Ce dernier ne soumet aucune prétention au Tribunal.

ANALYSE DU POINT 3. ET SENTENCE

140. Est-ce que l'Entrepreneur s'est déchargé de son fardeau de la preuve pour démontrer que nous ne sommes pas en présence des éléments requis pour qu'on puisse conclure à l'existence d'un vice caché?

141. Il reconnaît qu'il s'agit d'une situation qui n'était pas apparente, et donc cachée, lors de la réception du bâtiment.

142. Il n'a présenté aucune preuve et il n'y a aucune preuve devant le Tribunal quant aux conséquences, ou la manque de conséquences de ce problème sur la destination du bâtiment. Il s'agit de l'exigence que le vice soit grave.

143. Il a reconnu qu'il ne connaît pas la cause du vice.

144. L'Entrepreneur, dans ses prétentions, se limite à avancer l'hypothèse que l'éclatement du bloc de béton est survenu à la suite d'un impact.

145. Selon le Tribunal, cette prétention n'est appuyée d'aucune preuve.

146. Pour ces raisons, le Tribunal conclut que l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à l'égard de ce point.

CONCLUSIONS SUPPLÉMENTAIRES

147. La *Loi sur le bâtiment*⁶ ainsi que le *Règlement* ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive et sa décision lie les parties. Elle est finale et sans appel.

148. Selon l'article 116 du *Règlement*, un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

149. Lorsque le demandeur d'arbitrage est l'Entrepreneur, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre lui et l'Administrateur selon l'article 123 du *Règlement*.

150. Aucune expertise n'a été soumise dans ce dossier d'arbitrage et donc l'arbitre ne statue pas sur les frais d'expertise.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'égard du « Point 2 – Fuite d'un tuyau au garage » de la décision de l'Administrateur du 7 juin 2017 et **ANNULE** la décision de l'Administrateur à l'égard de ce point.

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'égard du « Point 1 – Éclairage de secours » et du « Point 3 – Brique éclatée » de la décision de l'Administrateur du 7 juin 2017; et

ORDONNE à l'Entrepreneur de faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché le ou avant le 30 mai 2019 à l'égard de ces points;

DÉCLARE que si l'Entrepreneur ne complète pas ces vérifications et ces correctifs requis le ou avant le 30 mai 2019, ces travaux devront être effectués et complétés le ou avant le 14 juin 2019 par l'Administrateur;

⁶ L.R.Q., c. B-1.1

DÉCLARE que la moitié des coûts d'arbitrage sont à la charge de l'Entrepreneur et l'autre moitié à la charge de l'Administrateur.

RÉSERVE à PricewaterhouseCoopers Inc., ès qualité d'administrateur provisoire de La Garantie Habitation du Québec inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous les travaux, toute(s) action(s) et toute (s) sommes versées, incluant les coûts exigibles pour les frais d'arbitrage (paragraphe 19 de l'annexe II du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage qui sont à la charge de l'Entrepreneur ainsi que ceux de PricewaterhouseCoopers Inc., ès qualité d'administrateur provisoire de La Garantie Habitation du Québec inc., conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 8 avril 2019.



ALBERT ZOLTOWSKI

Arbitre/SORECONI

Jurisprudence déposée et consultée :

- S.D.C. Jardins de Grenoble (3 683 432); et 9232-6941 Québec inc. (Habitation Classique) et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Me Michel A. Jeannot, arbitre, le 23 novembre 2012, un dossier du Centre canadien d'arbitrage commercial no. S11-120903-NP.
- Les Habitations Meaujé et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Le Syndicat condominiums Châtelets Phase II, Jean Morrissette, arbitre, 6 novembre 2006, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), dossier no. 073518, 2016-19-001.