

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR  
LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Chapitre B.1-1, r. 02)**

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

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BONAVENTURE  
No. 192708002

**Monsieur Olivier Arsenault**

Bénéficiaire

c.

**Les Industries Leblanc Inc.**

L'Entrepreneur

Et :

**Raymond Chabot Administrateur Provisoire  
Inc. ès qualités d'administrateur provisoire  
du plan de garantie autrefois administré par  
la Garantie Habitation du Québec Inc.**

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : M<sup>e</sup> Michel-Jacques Lacroix  
Monsieur Olivier Arsenault  
Monsieur Marcel Leblanc  
Monsieur Alexandre Morin

Pour l'Entrepreneur : M<sup>e</sup> Éric Tremblay  
Monsieur Jacques D'Anjou  
Monsieur Clermont Bourdages  
Monsieur Gervais Demers  
Monsieur Luc Babin

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Carl Huard  
Monsieur Yvan Gadbois

Dates d'audience : 29 et 30 mars, 20 mai 2021

Date de la décision : 28 juin 2021

### Description des parties

#### Bénéficiaire :

Monsieur Olivier Arsenault  
a/s M<sup>e</sup> Michel-Jacques Lacroix  
Cavanagh & Lacroix avocats  
2-630, boulevard Perron,  
Carleton, Qc. G0C 1J0

#### Entrepreneur :

Les Industries Leblanc Inc.  
a/s M<sup>e</sup> Éric Tremblay  
Tremblay & Tremblay avocats inc.  
274, rue St-Pierre  
Matane Qc. G4W 2B5

#### Administrateur :

Raymond Chabot Administrateur  
Provisoire Inc. ès qualités  
d'administrateur provisoire du  
plan de garantie autrefois administré par  
la Garantie Habitation du Québec Inc.  
a/s M<sup>e</sup> Carl Huard  
Rivard Fournier  
801, Grande Allée Ouest, bureau 100  
Québec (Québec) G1S 1C1

### PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 Avis de substitution de l'arbitre du 12 septembre 2019 ;
- A-2 Notification de la demande d'arbitrage du 6 septembre 2019 ;
- A-3 Demande d'arbitrage du bénéficiaire du 27 août 2019 ;
- A-4 Rapport complémentaire 88440-9084 du 16 juillet 2019 ;
- A-5 Courriel du bénéficiaire du 17 juin 2019 (note C) ;
- A-6 Courriel du bénéficiaire du 6 juin 2019 (note B) ;
- A-7 Sentence arbitrale du 4 septembre 2018 ;
- A-8 Rapport de conciliation complémentaire 88440-9084 daté du 3 octobre 2017 ;
- A-9 Rapport de conciliation 88440-9084 daté du 3 février 2016 ;
- A-10 Rapport d'expertise de Concept Dao inc. ;



- A-11 Formulaire d'inspection préreception ;  
 A-12 Contrat de vente du 31 janvier 2012 ;  
 A-13 Contrat d'entreprise et contrat de garantie obligatoire de maison neuve.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 Rapport d'expert de Marcel Leblanc du 7 janvier 2020 ;  
 B-2 Rapport d'expert d'Alexandre Morin du 24 novembre 2019 ;  
 B-3 Photos en liasse supplémentaires produites le 29 mars 2021 (sous l'objection de l'Entrepreneur) ;  
 B-4 Croquis/calculs de Marcel Leblanc le 26 mars 2021 ;  
 B-5 En liasse photos produites le 30 mars 2021 (sous l'objection de l'Entrepreneur) ;  
 B-6 En liasse, photo membrane 11 octobre 2018 (produites le 30 mars) ;  
 B-7 En liasse, factures des experts Marcel Leblanc et Alexandre Morin.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 Rapport d'expert de Luc Babin du 9 décembre 2020 ;  
 E-2 Croquis/calculs de Luc Babin du 29 mars 2021 ;  
 E-3 Photo fissure 8633 produite le 30 mars 2021 ;  
 E-4 Photo fissure 8635 produite le 30 mars 2021 ;  
 E-5 Photo prise par Luc Babin toit cathédrale pointe arrière photo 2 du rapport E-1 ;  
 E-6 Échange de courriels.

INTRODUCTION.....	4
Historique.....	5
PREUVE.....	12
Le Bénéficiaire.....	12
Marcel Leblanc.....	12
Point 1 – Mur de fondation - Fissures.....	12
Point 3 - Toiture.....	19
Alexandre Morin.....	20
Olivier Arsenault.....	23
L'Entrepreneur.....	28
Luc Babin.....	28
Sur la demande de pose d'une membrane.....	33
Sur la demande de pose de pieux (pieutage).....	34
Commentaires le premier jour sur les photos produites le matin même, pièce B-3.....	35
Commentaires le deuxième jour sur les photos 1 à 4 (dalle du sous-sol), pièce B-3.....	37
Nouvelles photos produites au 2e jour.....	38
Gervais Demers.....	39
Point 1 – Mur de fondation - Fissures.....	39
Point 3 – Toiture - Membrane.....	40
Clermont Bourdages.....	41
Point 1 – Mur de fondation - Fissures.....	41
Point 3 - Toiture.....	42
Jacques D'Anjou.....	43
Courriel du 2 octobre 2018 jamais produit.....	44
L'Administrateur.....	45
Yvan Gadbois.....	45
PLAIDOIRIES.....	51
Le Bénéficiaire.....	51
L'Entrepreneur.....	58



L'Administrateur.....	63
Réplique du Bénéficiaire.....	66
DÉCISION.....	66
Introduction.....	66
Fardeau de la preuve.....	66
Point 1. Les réparations à la fondation ont-elles été faites correctement et cette dernière est-elle ok pour l'avenir? (Point 1 : Murs de fondation – Fissures).....	71
La pose d'une membrane et de pieux.....	75
La dalle dans le sous-sol et les fissures du gypse.....	79
Point 3. La toiture a-t-elle été réparée selon les règles de l'art? (Point 3 : Toiture : papier Armourguard).....	80
RÉSERVE DES DROITS.....	82
FRAIS D'EXPERT.....	83
FRAIS.....	83
CONCLUSION.....	84

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande du Bénéficiaire reçue au greffe de Soreconi le 27 août 2019 (pièce A-3) en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « *Règlement* ») sous la version applicable à son bâtiment résidentiel construit en 2012<sup>1</sup>, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 12 septembre 2019.
- [2] Le présent recours du Bénéficiaire est en vertu du *Règlement*, il n'est pas un recours de droit commun contre l'Entrepreneur mais vise à mettre en œuvre la garantie prévue au *Règlement*, dont l'article 10 se lit ainsi (dans la version applicable à ce dossier) :
- 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:
- 1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;
- 2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;
- 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;
- 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

<sup>1</sup> Le *Règlement* a été amendé en 2015 et la version de 2015 n'est pas rétroactive – l'amendement de 2015 n'a pas d'incidence sur la présente décision.



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

- [3] Les différends avec la décision de l'Administrateur du 16 juillet 2019 (pièce A-4) que le Tribunal d'arbitrage doit trancher sont :
- [3.1] les réparations à la fondation ont-elles été faites correctement et cette dernière est-elle ok pour l'avenir? (Point 1 : Murs de fondation – Fissures) ;
- [3.2] la toiture a-t-elle été réparée selon les règles de l'art? (Point 3 : Toiture : papier armourguard).
- [4] Lors d'une première conférence de gestion du 28 octobre 2019<sup>2</sup>, le procureur du Bénéficiaire annonce qu'il recevra d'ici un mois son rapport d'expert.
- [5] Lors de la deuxième conférence de gestion du 29 novembre 2019<sup>3</sup>, le procureur du Bénéficiaire annonce qu'il est toujours dans l'attente de son rapport.
- [6] Le 17 janvier 2020, le procureur du Bénéficiaire produit ses deux rapports d'experts (Leblanc et Morin, pièces B-1 et B-2).
- [7] Lors d'une troisième conférence de gestion, le 24 février 2020, l'Entrepreneur s'est engagé à produire sa contre-expertise pour le 15 mai 2020.
- [8] La Covid-19 ou autres, a retardé la production de ce dernier rapport, produit le 9 décembre 2020.
- [9] Une dernière conférence de gestion s'est tenue le 17 décembre 2020, après que tous les procureurs « ont déclaré leur dossier respectif complet » et a fixé la date du début de l'audition au 29 mars 2021.

## Historique

- [10] Les Bénéficiaires d'alors ont signé le formulaire d'inspection pré-réception de leur maison le 30 août 2012 (pièce A-11), la fin des travaux a été fixée au 30 septembre 2012.
- [11] Le 27 avril 2015, les Bénéficiaires d'alors ont dénoncé à l'Administrateur par écrit, entre autres (**note A** de la décision de l'Administrateur du 3 février 2016, pièce A-

<sup>2</sup> [2] Le procureur des Bénéficiaires a informé les participants que son dossier n'était pas complet, car il allait recevoir un rapport d'expert dans une période de trois semaines à un mois, à compter du 22 octobre 2019.

<sup>3</sup> [2] Le procureur des Bénéficiaires a informé les participants que son dossier n'était pas complet, son rapport d'expert n'est toujours pas complété, son expert étant débordé.



9, visite des lieux, 13 août 2015, signée par Martin Gignac, extraits concernant le présent dossier) :

Fissures très importantes sur la fondation situées sur le côté gauche vers l'arrière du bâtiment. Selon notre expert, un test de capacité portante afin de confirmer le choix qui a été fait concernant la dimension et l'armature de l'empattement utilisé était justifié pour le poids du bâtiment et la nature du sol. La vérification du test de la capacité portante est nécessaire auprès de l'entrepreneur ;

Papier Armourguard n'est pas installé sur toute la toiture tel que demandé sur le devis ;

[12] Leur dénonciation contient le « Rapport d'expertise » de « Concept Dao » (ci-après « Rapport Dao ») de mars 2015, signé par Francis Ouellet (reproduit en **note B** de la décision du 3 février 2016, pièce A-9) ;

[12.1] le Tribunal note que le rapport indique (1.2 Sommaire) que la Date de l'expertise est mars 2014 pour un rapport daté en page couverture de mars 2015, personne n'a soulevé cette différence à l'audience, le Tribunal conclut que l'expertise est de 2015, la lettre du 27 avril 2015 de la Bénéficiaire d'alors dit avoir contacté l'expert après janvier 2015 ;

[12.2] même si Francis Ouellet n'a pas témoigné à l'audience, le soussigné l'a déjà reconnu comme témoin expert/expert en bâtiment dans d'autres dossiers d'arbitrage<sup>4</sup> ;

[12.3] Francis Ouellet (Concept Dao) écrit :

Deux fissures sur la fondation ont été observées, une à l'arrière gauche au-dessus de la porte-fenêtre et l'autre au-dessus d'une fenêtre sur le côté gauche vers l'arrière du bâtiment. La fissure au-dessus de la porte fenêtre a déjà été réparée et est réapparue.

La fissure sur le dessus de la fenêtre côté gauche est plus récente puisqu'elle n'a pas été réparée comparativement à celle au-dessus de la porte-fenêtre. J'attire votre attention sur le fait que la fissure qui longe le rebord de la fenêtre comparé au côté opposé démontre que celle-ci s'est légèrement séparée du cadre. En observant les deux fissures et leur ouverture du bas vers le haut je crois raisonnable de croire que le coin arrière gauche a tendance ou s'est enfoncée quelque peu.

[...] Je vous propose de demander à voir le test de capacité portante afin de confirmer que le choix qui a été retenu pour déterminer la dimension et l'armature de l'empattement était justifié en considérant qu'une rivière passe directement derrière le bâtiment, ce qui pourrait démontrer une nappe phréatique assez haute. Dans le cas où ce test n'existerait pas, je vous

<sup>4</sup> *Coop Solidarité d'Avignon c. Les Constructions Scandinaves Inc. et La Garantie Abritat Inc.* CCAC S14-123101-NP, 13 octobre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre ; *Sylvie Tremblay et Construction Excel et La Garantie Abritat* CCAC S15-011101-NP, 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.



recommande fortement de faire évaluer par des professionnels (ingénieur en structure) cette structure afin de confirmer sa conformité.

- [13] Le 3 février 2016, suite à une visite des lieux le 13 août 2015, l'Administrateur rend une première décision, entre autres, sur les deux points objets du présent arbitrage, sous la plume de Martin Gignac (pièce A-9) :

Décision de l'Administrateur [...] l'entrepreneur « Les Industries Leblanc inc. » devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés aux points 1 à 4 d'ici le 30 juin 2016.

### 1. MURS DE FONDATIONS : FISSURES

Le bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (**voir Note A et B**) la situation suivante :

#### Constatations du conciliateur

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

- Quatre (4) fissures au mur de fondation sur le côté gauche du bâtiment ;
- Deux (2) fissures au mur de fondations à l'arrière du bâtiment ;

#### Décision

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.

### 3. TOITURE : PAPIER 'ARMOURGUARD'

#### Constatations du conciliateur

Lors de notre visite des lieux, nous avons constaté la situation.

#### Décision

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.

- [14] Le 9 décembre 2016, le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur que rien n'a été fait suite à cette décision (« Je n'ai toujours pas été contacté par votre inspecteur et voici les 4 points principaux travaux qui devais être effectué le 30 juin » - note C, décision complémentaire du 3 octobre 2017 (pièce A-8), l'Administrateur :

[14.1] au Point 1 – Mur de Fondation, Fissure

[14.1.1] note que les travaux n'ont pas été effectués ;

[14.1.2] note que l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux ;

[14.1.3] donne jusqu'au 30 octobre 2017 pour effectuer les travaux correctifs : *En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur "Les Industries Leblanc inc." devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés aux points 1 à 3 d'ici le 30 octobre 2017.*

[14.2] au Point 3 – Toiture : Papier « Armourguard »

[14.2.1] donne jusqu'au 30 octobre 2017 pour effectuer les travaux correctifs (voir ci-haut).



[15] L'Entrepreneur s'est porté en arbitrage de cette dernière décision quant à la toiture (point 3) ;

[15.1] comme personne lors du présent arbitrage n'a donné de valeur à ce point, ce dossier consulté au greffe de SORECONI lors du délibéré montre que l'Administrateur avait alors évalué ce point comme ayant une valeur de \$25,000, évaluation communiquée à l'époque à l'Entrepreneur.

[16] Quant au point 3 – Toiture : Papier « Armourguard », le présent arbitrage fait suite aux travaux correctifs ordonnés par une première décision arbitrale du 4 septembre 2018<sup>5</sup> (pièce A-7) par notre collègue Yves Fournier, arbitre :

[6] Curieusement et inexplicablement le 28 avril 2017 le conciliateur se rend à nouveau sur les lieux pour traiter des points déjà analysés dans la décision du 3 février 2016.

[7] Quant au papier ArmourGuard, monsieur Gignac constate que l'entrepreneur n'a entrepris aucun travail et sur les mêmes assises il rend le 3 octobre 2017 une décision identique à celle de février 2016. L'entrepreneur porte en arbitrage cette dernière décision le 3 novembre 2017. [...]

[99] L'entrepreneur soutient, je le rappelle, que le papier ArmourGuard se serait retrouvé dans le contrat par erreur. [...]

[100] Il est curieux que d'octobre 2011 au 25 janvier 2012, la proposition des Industries Leblanc Inc. comportait toujours les mentions « *contreplaqué ½ au toit* » et « *Papier Armour Guard* ». Cette situation confirme bien le témoignage de monsieur Arsenault qui insistait pour le contreplaqué et la membrane et qu'à un certain moment donné l'entrepreneur l'a convaincu de la non-nécessité du contreplaqué. [...]

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :** [...]

**ORDONNE** à l'entrepreneur de s'exécuter à l'intérieur des paramètres suivants quant à la toiture métallique, à savoir :

L'entrepreneur devra retirer le revêtement métallique. Il devra poser un platelage continu, tout en utilisant une membrane en sandwich compatible et créer un espace d'air entre le revêtement métallique et ladite membrane. Le revêtement métallique retiré ne pourra être réutilisé;

**ORDONNE** à l'entrepreneur d'exécuter lesdits travaux conformément aux normes prévues par le *Code de la construction du Québec*, le *Code national du bâtiment* et toute réglementation y applicable ainsi qu'en conformité aux règles de l'art en semblables matières;

**ORDONNE** à l'administrateur de prendre charge immédiatement de l'exécution des travaux advenant le refus et/ou la négligence de l'entrepreneur à s'exécuter dans le délai imparti, tout en réservant à l'administrateur tous ses recours à l'encontre de

<sup>5</sup> *Olivier Arsenault c. Industries Leblanc Inc. et Garantie Habitation du Québec*, Soreconi 170311001, 4 septembre 2018, Yves Fournier, arbitre.



l'entrepreneur. L'administrateur disposera du même délai pour s'exécuter et ce à compter de sa prise en charge décrétée par ce jugement;

**ORDONNE** à l'entrepreneur d'exécuter lesdits travaux d'ici le 14 décembre 2018;.

[17] Des travaux correctifs sur les points 1 et 3 sont effectués après cette décision en octobre 2018 (le tout détaillé ci-après dans la section « Preuve »).

[18] Le 9 janvier 2019 (note A, décision complémentaire du 16 juillet 2019, pièce A-6), le Bénéficiaire dénonce par courriel, photos à l'appui, ce qui suit :

Comme discuté avec Monsieur Gadbois il y a quelques semaines, je demande la vérification des travaux effectués. La pose de la membrane n'a pas été exécutée selon les règles de l'art et les recommandations du fabricant, ce qui annule la garantie du produit utilisé, comme mentionné dans la fiche de spécifications du produit utilisé.

En conformité avec la décision arbitrale de Monsieur Yves Fournier, arbitre dans la décision rendue le 4 septembre 2018, il est ordonné à l'entrepreneur d'exécuter lesdits travaux conformément aux normes prévues par le Code de la construction du Québec, le Code national du bâtiment et toute réglementation applicable. De plus, le tout doit être conforme aux règles en semblable matière.

J'aimerais également préciser que les points suivants n'ont pas été respectés **comme promis**:

- Un suivi avec photo et une surveillance des travaux exécutés par M. Gervais Demers, technicien en architecture, qui devait s'assurer du respect des procédures d'installation recommandées par le Code national du bâtiment, le tout en conformité aux recommandations des fabricants

- la demande d'une toilette de chantier installée à la maison durant les travaux ; nous vous assurons de la propreté des lieux à ce sujet.

- Une excavation le long de la fondation où les fissures sont présentes, comme **promis** par monsieur Gignac et mentionnée par Madame Beausoleil ainsi que par les industries Leblanc

- et finalement, la demande d'être présent pour les travaux de réparation de la fondation.

De plus les travaux commençaient avant 6h40, car ils travaillaient avant même que le réveil matin sonne pour le lever des enfants pour l'école, quand la municipalité ne permet aucun travaux avant 7h.

Je n'ai pu vérifier quel produit a été employé et la méthode utilisée pour la réparation de ma fondation et **on m'avait promis des injections avec plaques d'acier aux endroits où les fissures étaient plus grosses**, ce qui n'a pas été fait. Le joint du tuyau d'évent est décollé et un moustiquaire a été brisé, pour ne mentionner que ceci. J'ai laissé la chance aux industries Leblanc de me contacter après leur avoir fait part de certains de ces problèmes ce qui n'a pas été fait. (nos soulignés)

[19] L'Administrateur, sous la plume cette fois d'Yvan Gadbois, a rendu une décision le 16 juillet 2019 (pièce A-4), objet du présent arbitrage, dans lequel il décide ainsi :

### **1. MURS DE FONDATIONS : FISSURES**

Le bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (**voir note A**) la situation suivante :



- Une excavation le long de la fondation où les fissures sont présentes, comme promis par monsieur Gignac et mentionnée par Madame Beausoleil ainsi que par les industries Leblanc

- et finalement, la demande d'être présent pour les travaux de réparation de la fondation.

Je n'ai pu vérifier quel produit a été employé et la méthode utilisée pour la réparation de ma fondation et on m'avait promis des injections avec plaques d'acier aux endroits où les fissures étaient plus grosses, ce qui n'a pas été fait.

**Constatations du conciliateur:**

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

L'état des fissures réparées indique que les fissures ont été évasées avec une meule afin d'augmenter la surface de contact du produit de scellement. Le produit qui avait été appliqué lors d'une réparation antérieure a été retiré à l'endroit de la nouvelle réparation. Les fissures qui ont été réparées sont les suivantes :

À la façade arrière (côté *ouest*):

- Au coin supérieur gauche de la porte jardin de gauche;
- Au coin supérieur droit de la porte jardin de droite;

À la façade latérale gauche (côté *sud*):

Au coin supérieur et inférieur gauche de la fenêtre de droite (vers l'avant du bâtiment). La fissure sous la fenêtre ne se prolonge pas sous le niveau du sol fini;

Au coin inférieur droit de la fenêtre de droite. La réparation se prolonge sur quelques pouces sous le niveau de l'enduit à fondation. La fissure se prolonge sous le niveau du sol dont sa dimension est capillaire soit, moins d'un millimètre.

Près du coin avant du bâtiment, la réparation se prolonge sur quelques pouces sous le niveau de l'enduit à fondation. La fissure se prolonge sous ladite réparation dont sa dimension est capillaire soit, moins d'un millimètre.

**Analyse:**

Concernant ce point, le bénéficiaire se déclare insatisfait des travaux correctifs effectués par l'entrepreneur.

Mentionnons que l'intervention réalisée par l'entrepreneur aux fissures autres que celles se prolongeant sous le sol fini, rencontre l'usage du marché et les règles de l'art.

Quant aux sections des 2 fissures qui n'ont pas été colmatées se retrouvant sous le niveau du sol fini, nous devons déterminer en premier lieu si cette situation requière une intervention de la part de l'entrepreneur.

Il faut se rappeler que la présence de fissures a été dénoncée en avril 2015, plus de 2 ans suivant la réception du bâtiment soit, dans la période de couverture des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil du Québec et selon l'article **6.4.2.4** du **contrat de garantie obligatoire de maison neuve**.

**La Garantie Qualité Habitation** considère que la situation observée à ce point lors de l'inspection ne rencontre pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'elle n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

**Décision :**

Par conséquent, **La Garantie Qualité Habitation** n'a plus à intervenir sur ce point dans le cadre de son mandat.



### 3. TOITURE : PAPIER 'ARMOURGUARD'

Le bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (**voir notes A et B**) la situation suivante :

La pose de la membrane n'a pas été exécuté selon les règles de l'art et les recommandations du fabricant, ce qui annule la garantie du produit utilisé, comme mentionné dans la fiche de spécifications du produit utilisé.

Voici comme convenue une série de photos montrant les agrafes installées sur ma membrane. Ce qui par le fait même, annule la garantie de celle-ci mentionnée dans la fiche technique du produit utilisé. On voit l'utilisation des agrafes qui déchirent et endommagent suffisamment la membrane ce qui permet à l'eau et l'humidité de s'infiltrer et causer de gros dommages à long terme. Par la suite après mon signalement, et celui de mon ingénieur Mr. Marcel Leblanc certaines agrafes ont été enlevées d'autre non, causant des trous dans la membrane qui a été camouflée par des clous, avec peu de succès. Les photos démontrent aussi que la membrane n'a pas été remplacée comme elle l'aurait dû être selon moi, après le signalement.

#### Commentaires du bénéficiaire au moment de l'inspection:

*Le bénéficiaire a mentionné que la membrane sur le versant sud de la toiture principale a été agrafée et non clouée. Aux 2 versants de l'annexe, les agrafes ont été enlevées et la membrane a été fixée avec des clous à toiture. Seul le versant nord de la toiture principale a été cloué.*

#### Constatations du conciliateur:

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

Au vide sous toit de la toiture principale:

- L'extrémité de quelques agrafes est visible sur le versant *sud* de la toiture;
- L'extrémité de plusieurs clous à toiture sur le versant *nord* de la toiture;
- Le pontage de la toiture est composé de panneaux de copeaux de bois (OSB) reposant sur des fourrures de bois, le tout fixé aux fermes de toit;

Au vide sous toit de l'annexe:

- La composition du pontage de la toiture est similaire à la toiture principale;
- L'extrémité de plusieurs clous à toiture sur les 2 versants.

#### Analyse:

Le bénéficiaire a transmis par courriel au soussigné le 11 octobre 2018, des photos prises avant la pose des tôles de toiture démontrant que la fixation de la membrane est déficiente en grande partie et de ce fait, son installation ne rencontre pas les recommandations du manufacturier.

Mentionnons que l'absence d'une membrane de toiture fut reconnue comme étant un vice caché au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil du Québec est selon l'article **6.4.2.4** du **contrat de garantie obligatoire de maison neuve**.

Nous devons statuer sur la présence de déficiences quant à l'installation de la membrane dans le cadre de la reconduction de garantie pour vices cachés tel que défini à l'article **6.4.2.4** du **contrat de garantie obligatoire de maison neuve**.

Considérant que le rôle d'une toiture est de préserver le bâtiment contre les infiltrations d'eau, la membrane de toiture constitue une barrière secondaire non obligatoire aux codes et règlements en vigueur lors de la construction du bâtiment.

Nous devons considérer qu'une ventilation a été réalisée au-dessus de la membrane nécessaire à l'évacuation de condensation possible entre ladite membrane et la toiture en tôle. Ainsi, la situation observée à ce point lors de l'inspection ne rencontre pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'elle n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.



□ **Décision :**

Pour ces raisons, **La Garantie Qualité Habitation** n'a plus à intervenir sur ce point dans le cadre de son mandat.

## PREUVE

### Le Bénéficiaire

- [20] Pour mettre en contexte le témoignage des experts, le Tribunal note que le matin du premier jour d'audience, le Bénéficiaire a fait parvenir une série de dix photos, cotées sous B-3 sous l'objection de l'Entrepreneur.
- [21] Il s'agit de gros plans (ou d'agrandissement) de ce qui est présenté comme étant différentes fissures, par exemple, ce qui est qualifié d'éclat en surface de béton d'un demi-pouce par l'ingénieur Babin mais de prolongation de fissure du haut par l'entrepreneur Morin (photo 7 de B-3) prend presque toute la largeur de la photo.
- [22] Aucune photo n'est accompagnée d'un instrument de mesure, l'une a une pièce de \$2 dans la fissure, le site de la monnaie canadienne<sup>6</sup> donne à cette pièce une largeur de 1,8 mm.
- [23] L'expert du Bénéficiaire, l'ingénieur Marcel Leblanc, n'a vu ces photos que le vendredi précédent le début de l'audience le lundi suivant, celui de l'Entrepreneur, l'ingénieur Luc Babin, ne les a vues que le matin de l'audience.
- [24] Le Bénéficiaire produira le deuxième jour de l'audience cinq photos cotées en B-5, sous l'objection de l'Entrepreneur, qui représentent toute une fissure près de la porte d'entrée, une photo a une pièce de \$2 à l'intérieur comme mesure, en contre-preuve du témoignage en première journée de l'ingénieur Luc Babin.

### Marcel Leblanc

- [25] Marcel Leblanc est ingénieur civil depuis 1972, spécialisé en structures, et a été reconnu comme témoin expert.
- [26] Son rapport d'expert (pièce B-1) est daté du 7 janvier 2020.

### Point 1 – Mur de fondation - Fissures

- [27] Ce qu'il veut que le Tribunal retienne, il n'en veut pas trop aux fissures réparées, il en veut aux fissures non réparées et à la manifestation structurale dont on n'a pas tenu compte et qui va continuer tout le temps, qui est causée par la poussée des terres.
- [28] Dans les maisons résidentielles normales, une fondation de maison est remblayée sur quatre faces, ce qui n'est pas le cas ici pour ce qui est du sous-sol.

<sup>6</sup> [https://www.mint.ca/store/mint/learn/2-dollars-5300016?lang=fr\\_CA](https://www.mint.ca/store/mint/learn/2-dollars-5300016?lang=fr_CA)



- [29] On est pleinement remblayé en amont à peu près sept pieds de hauteur de sol en façade et on est non remblayé en aval, ce que ça fait structurellement parlant, la poussée des terres en amont n'a aucune butée en aval, les fondations sont sollicitées « en dehors de l'ordinaire » ;
- [30] Il affirme « *Je sais pour avoir regardé des photos que les fondations ne sont pas si mal faites que ça* », il y a un mur contre le gel qui a été fabriqué en aval du côté arrière de la maison et ce mur-là contre le gel descend dans le sol et doit sûrement monter en escalier jusqu'en avant et « *ça ce n'est pas mal fait c'est bien pensé* » ;
- [30.1] le problème c'est qu'on a affaire à des sollicitations continues, pour que les poussées de terre en amont se conduisent en aval, ce sont les murs latéraux qui vont être sollicités et c'est continuellement sollicité.
- [31] Cela le préoccupe beaucoup parce qu'après presque 10 ans, on parle encore de fissurations et de manifestations passablement nouvelles comme présenté ce matin [note : il réfère aux photos produites par le Bénéficiaire le matin même de l'audience avant le témoignage de ce dernier, mais qu'il a en sa possession depuis le vendredi précédent (voir ci-après)].
- [32] À la question du procureur, comment la réparation aurait dû être faite ? Il répond d'abord :
- [32.1] que l'échantillonnage sur les photos qu'on lui montre est très petit (photos 7 et 8 -Façade arrière, fissure à gauche de la porte de jardin gauche (F-06) - du Rapport de l'ingénieur Babin, pièce E-1) ;
- [32.2] il a de la misère à conclure avec si peu de surface, on ne voit pas grand-chose ;
- [32.3] « *il n'est pas convaincu que les réparations sont imparfaites* ».
- [33] Vu cette réponse, le Tribunal soussigné lui a posé la question : est-ce que la réparation est faite selon les règles de l'art ? Il répond :
- [33.1] qu'il n'a pas pu se rendre sur les lieux à cause de la Covid et autres raisons ;
- [33.2] toutefois l'ingénieur Babin (témoin expert produit par l'Entrepreneur et qui témoigne plus tard) a très bien rapporté comment les fissures ont été réparées et ce qu'il a appris c'est que l'Entrepreneur a fait un burinage des fissures ;
- [33.2.1] est-ce qu'elles ont été suffisamment burinées ? Il ne le sait pas, il ne les a pas ouvertes, il ne les a pas échantillonnées, mais étant donné que c'est facile à faire « *moi je n'ai pas de doute à penser qu'elles ont été suffisamment burinées* » ;



[33.2.2] quand on burine des fissures c'est dans le but de leur donner une plus grande surface d'adhérence pour le produit qu'on va appliquer ;

[33.3] ils ont appliqué un produit qu'on appelle Techniseal, « *ce produit là ce n'est pas de la cochonnerie* », c'est un produit qui est conçu pour colmater des fissures et « *je ne peux pas vous dire aujourd'hui que c'est une mauvaise utilisation* ».

[34] L'important ce n'est pas ce qui a été fait, ce qui le préoccupe beaucoup c'est ce qui n'a pas été fait : ce qui est important quand on répare des fissures, c'est aussi de réparer ce qui a créé la fissure.

[35] Si les fissures ne sont pas stables ça ne sert à rien de faire le travail qui a été fait là ; si les fissures sont stables ce n'est pas une mauvaise méthode mais sa « préoccupation aujourd'hui » :

[35.1] « *c'est d'essayer de savoir si c'est stable ou si ce n'est pas stable ces fondations-là et ce travail-là n'a pas été fait* » ;

[35.2] il est convaincu qu'il va y avoir progression de la fissuration.

[36] Il est sûr que ce ne sont pas des fissures de retrait, car il y a eu progression de ces fissures comme on le voit sur les photos (déposées en B-3), il se rappelle de la fissure dans la dalle de béton du sous-sol qui était très minime le jour où il est allé en 2018, c'était un genre de fissures de retrait dont on n'a pas besoin de s'occuper, mais ce qu'il voit aujourd'hui sur la photo, il y a un agrandissement important, il y a une progression des fissures dans ces fondations-là :

[36.1] « *ça ne peut pas être autre chose que ce différentiel de poussée des terres* », il n'y a pas d'autres raisons, ça ne peut pas être du retrait, ça ne peut pas être du décoffrage rapide 10 ans plus tard ;

[36.2] à la photo 32 du Rapport Babin (dalle dans le sous-sol), on voit une fissure qui présente une certaine ligne blanche, il y a une couleur grise qui ressemble à du béton frais, s'il voit du béton frais c'est parce qu'il y a un mouvement, il ne sait pas s'il y a des vides sous la dalle de béton, « *je sais que quand j'y suis allé en 2018 ce que je peux vous garantir sous serment ce que je vois sur la photo 32 n'existait pas en 2018 (21 juin 2018)* » ;

[36.2.1] « *ça veut dire qu'il y a de l'activité structurale en quelque part parce que le retrait est terminé ça fait longtemps* » ;

[36.2.2] en contre-interrogatoire, il précise que ce n'était pas de la largeur de la fissure dont il parlait mais de sa progression par rapport à ce qu'il avait vu en juin 2018.



[37] Il est d'accord avec l'ingénieur Babin, ces « *fondations-là ne sont pas instables dans le sol* », il n'y a pas de tassement différentiel de ces empattements-là, il est d'accord avec lui parce qu'on n'a pas de fissures angulaires ;

[37.1] il n'y a personne, ni l'Entrepreneur, ni l'ingénieur Babin, ni le Bénéficiaire, « *même moi je n'ai jamais vu des fissures angulaires quand je suis allé* », des fissures qui ouvre vers le haut ou qui ouvre vers le bas, et selon lui, « *ces fondations-là sont stables dans le sol, stables verticalement* » ;

[37.2] (ajout du Tribunal : son rapport d'expert du 7 janvier 2020 (pièce B-1) se termine ainsi) :

Quant au doute de Fissure Morin sur la stabilité ou non desdites fondations dans le sol, nous ne possédons pas d'indices ni de données adéquates pour confirmer une telle hypothèse.

[38] Le problème n'est pas là, il est dans le différentiel de poussée horizontale des terres dont l'ingénieur Babin n'a pas parlé dans son rapport, ça *pourrait* être la cause principale de l'apparition de ces fissures et *si* c'est le cas il y aura progression il va toujours y en avoir ;

[38.1] il a dit « *si c'est le cas* », « *parce que je n'en vois pas d'autres* », son confrère Babin pourra lui répliquer là-dessus, la poussée des terres en amont, ça peut représenter jusqu'à un différentiel de quelques 10 tonnes, 20 000 livres de poussée potentielle en avant versus la butée qui n'existe pas, les fondations ont-elles été conçues pour supporter ce différentiel-là?, ça ne veut pas dire qu'elles vont toutes se briser, ça veut dire qu'elles vont continuer à se manifester parce que la poussée des terres existe tout le temps.

[39] Hors sol, ça ne prend pas de membrane mais « si on met du Techniseal dans le sol il faut le *membraner* »; hors-sol, le manufacturier demande que le produit soit protégé contre les intempéries, il demande qu'on mette un crépi mais il n'y a pas de membrane qui va à l'extérieur peu importe le produit.

[40] Aux photos 11,12 et 13 du Rapport Babin (Façade arrière, fissure à droite de la porte de jardin droite (F-09)), il dit voir sur la 11 un début de manifestation supplémentaire.

[41] Aux photos 15, 16, 17 et 18 du Rapport Babin (Façade latérale gauche, coin inférieur gauche de la fenêtre droite (F-12)) : il dit n'avoir aucune raison de croire que c'est mal réparé à l'extérieur des sols mais c'est insuffisamment réparé dans le sol ; une fissure qu'elle soit capillaire ou pas, ça aurait dû être réparé jusqu'aux empattements et membrané dans le sol, pour trois raisons :

[41.1] la première, c'est que ce sont des fondations qui sont neuves ;

[41.2] la deuxième, c'est une zone habitable au sous-sol ;



- [41.3] la troisième, c'est parce qu'il pense que c'est actif à cause de la poussée des terres en amont, qui est différente de la butée des sols en aval.
- [42] Ça aurait dû être « groové » (buriné) jusqu'aux empattements, il faut excaver jusqu'à l'empatement, réparer la fissure et la membraner, « *parce que on va être sûr d'être sûr* » qu'on n'aura pas d'infiltrations d'eau et que ces fissures-là, si elles s'agrandissent, ce qu'il pense va arriver, au moins si elles soient membranées, elles ne seront pas vulnérables.
- [43] Il faut *membraner* une fissure dans le sol parce que le Code national du bâtiment *oblige un imperméabilisant* sur les murs de fondation, quand on travaille une fissure on enlève cet imperméabilisant autour de la fissure et on se doit de remettre un imperméabilisant.
- [44] Quant aux photos 19, 20, 21, 22, 20 du Rapport Babin (Façade latérale gauche, coin inférieur droit de la fenêtre droite (F-13)), on voit que ça veut ouvrir, il ne faut pas attendre que ce soit trop grand, faut régler la cause avant de régler la fissure.
- [45] À la photo 22 on voit au cadre de vinyle du châssis une dislocation qui s'installe juste au-dessus du pouce de l'individu qui tenait le gallon au coin du cadre, ça peut être aussi la dilatation thermique, « *je ne dis pas que c'est anormal* » mais il y a un début de manifestation.
- [46] Au procureur qui lui demande de commenter les 2 photos montrant le gypse déchirée (9 et 10, de la série B-3 produite le matin même par le Bénéficiaire) ;
- [46.1] il montre la photo 8 de 10 en disant que celle-là l'a beaucoup frappé, il faut admettre qu'il se passe quelque chose, ce n'est pas du retrait, c'est de la manifestation structurale, ça n'arrêtera pas parce que de la poussée des terres c'est permanent ;
- [46.2] il ajoute, quant à ces photos 9 et 10 (gypse), qu'au niveau structure la poussée des terres qui représentait jusqu'à 10 tonnes, ce sont les fondations qui vont les conduire en butée, et une des façons est de les faire passer soit par le plancher du rez-de-chaussée et ça va faire des manifestations à l'intérieur quelque part et par les murs de fondation latéraux, quand ces charges-là arrive du côté aval avant de se distribuer dans le sol, ils vont passer dans le béton et vont faire ces manifestations ;
- [46.2.1] ce sont des manifestations structurales, on voit même le papier qui est en train de décoller ça l'inquiète beaucoup pour la maison, c'est progressif, petit millimètre par petits millimètres.
- [47] Il est d'accord avec la méthode corrective proposée par Fissures Morin, la prudence élémentaire veut que l'on *membrane* dans le sol, les manifestations supplémentaires vont continuer avec la poussée des sols.



[48] Le Tribunal lui demande, « vous dites qu'il y a de l'activité structurale et que les fissures vont continuer, qu'est-ce que je devrais ordonner », il répond :

[48.1] qu'on devrait l'analyser comme il le faut ; « *pour pouvoir bien répondre à cette question-là il faut que je sache en détail comment c'est construit, et mon confrère Babin peut nous aider beaucoup, on peut faire ça ensemble* ».

[49] Le procureur du Bénéficiaire dit alors qu'il fera sa preuve sur les moyens suggérés avec son prochain témoin expert.

[50] En contre-interrogatoire :

[50.1] il confirme ne pas être retourné sur les lieux depuis juin 2018 pour voir l'état des réparations d'octobre 2018 ;

[50.2] il est au courant que c'est le propriétaire qui a fait le remblai, il n'a pas vérifié qui avait fait l'excavation, le remblai et la compaction « *parce que je pense qu'on n'a pas de problème de compaction des sols sous les empattements* » ;

[50.3] en 2018 quand il est allé sur les lieux, il n'a pas mesuré les fissures et elles lui paraissaient être à la limite des fissures de retrait, elles sont minimales, elles ne sont pas extraordinaires ce ne sont pas des fissures de quatre ou 5 mm ;

[50.4] il n'a pas excavé le sol pour voir où ces fissures pouvaient se prolonger ;

[50.5] on est huit ans après la construction et le retrait est terminé ça fait longtemps ;

[50.6] autour de la fenêtre du côté gauche où il y a trois fissures et même quatre ce ne sont pas des fissures de retrait, elles sont structurales et elles vont agir avec les efforts de poussée des sols qu'on a là, c'est pour ça qu'il *membrerait* les fondations ;

[50.7] le *membrage* est fait quand on a un problème de fissurations, si on n'a pas de fissurations on n'a pas de *membrage* ;

[50.8] ici ce serait de l'ordre préventif à cause du différentiel de la poussée des terres.

[51] En 2018 quand il est allé, il n'a pas constaté d'instabilité, il n'y avait pas les manifestations qu'il a vues sur les photos reçut vendredi dernier, c'est pour ça qu'il n'en parle pas dans son rapport ; (il montre la photo 7 de 10 de B-3) c'est une réparation faite avec la bonne technique mais c'est en train de se détacher, ça c'est une réparation qu'on pense toute bien faite, ça ne tient pas, elle est en train de décoller.



[52] À la question du procureur de l'Entrepreneur s'il faut faire une analyse, une expertise concrète avant d'émettre une opinion quant à la poussée des terres ? Il répond :

[52.1] non, il n'y a pas d'expertise à faire parce que la poussée des terres est existante, elle a sept pieds de hauteur et elle est en amont et en aval il n'y a pas de butée ;

[52.2] c'est évident c'est un fait on n'a pas besoin d'aller sur place pour le quantifier mais les plans montrent que ça va être comme ça, ça se calcule tout simplement.

[53] À la question du procureur de l'Entrepreneur, *c'était ma question « ça se calcule », avez-vous les calculs ?* ;

[53.1] il répond « oui je peux vous les montrer, je les ai faites oui », ça donne 1200 livres par pied linéaire de poussée par pied linéaire de façade, s'il compte juste 20 pieds ça donne 20 000 livres, ça donne 10 tonnes<sup>7</sup>.

[54] Il montre un schéma/calcul à sa caméra web/écran d'ordinateur du Tribunal et autres personnes présentes (l'audition ayant lieu par Zoom pour des raisons sanitaires), il y a « P » l'effort de poussée, mais l'effort résistant on ne l'a pas, c'est le mur de béton qui les prend et lui il fissure en les prenant.

[55] Il dit avoir fait ce calcul le 26 mars 2021 (vendredi avant le début de l'audience qui débutait le lundi 28 mars) *c'est uniquement vendredi dernier quand il a reçu les photos qu'il a vu l'instabilité*, photos montrant des manifestations supplémentaires à l'intérieur, dans le gypse ;

[55.1] il a voulu voir quelle était la différence de poussée active du sol en amont avec les butées en aval, il s'en doutait un peu de ce différentiel de poussée des terres, il se produit quelque chose.

[56] Le Tribunal est alors intervenu pour dire que s'il avait montré son calcul à l'écran, le Tribunal n'avait pas pu le prendre en note et lui a demandé de le prendre en photo, et de l'envoyer à tous :

[56.1] le procureur de l'Entrepreneur s'est objecté à la production de ses calculs que le témoin a dit avoir été effectués le 26 mars 2021, au motif qu'il aurait dû le produire dans son rapport d'expert et qu'il ne faisait que son travail de contre-interrogatoire sur le témoignage déjà rendu ;

[56.2] le Tribunal a alors affirmé qu'il prenait l'objection sous réserve et qu'il pourrait lors des plaidoiries plaider son objection (note du Tribunal, l'objection est finalement rejetée pour les raisons ci-après), en ajoutant, entre autres, que :

---

<sup>7</sup> L'expert Leblanc a expliqué en détails et de façon compréhensible son calcul à l'audience.



- [56.2.1] c'est le procureur de l'Entrepreneur lui-même qui a demandé au témoin s'il avait les calculs *c'était ma question « ça se calcule », avez-vous les calculs*, il ne peut pas s'objecter à la réponse du témoin à sa propre question, s'il répond, oui, qu'il a les calculs ;
- [56.2.2] c'est le Tribunal soussigné qui les demande ces calculs car l'expert témoigne avoir fait le calcul qu'il montre à l'écran, le soussigné lui demande de montrer le calcul qu'il a montré à l'écran, le procureur pourra le montrer à son expert alors que ce dernier n'a pas eu le temps non plus de les prendre en note pendant que le témoin le lui montre ;
- [56.2.3] la Cour d'appel<sup>8</sup> a affirmé à plusieurs reprises que les juges ne sont pas des sphinx ;
- [56.2.4] de plus, le procureur de l'Administrateur ne s'est pas objecté, ce dernier admettant que le Tribunal peut demander la production des notes du témoin s'il en fait référence mais sous réserve de la pertinence de ce que le Tribunal doit trancher.

### Point 3 - Toiture

- [57] Le Tribunal note que l'ingénieur Leblanc a été l'expert du Bénéficiaire lors du précédent arbitrage sur cette question (voir la décision arbitrale du 4 septembre 2018) et conclut que l'expert est familier avec ce point.
- [58] Quant à la toiture, à la question si la pose d'agrafes de la membrane suit les règles de l'art, il répond ce ne sont pas les règles de l'art mais les règles du fabricant, comme conséquence on perd la garantie.
- [59] A la question, si on perd sa garantie qu'elle serait vos recommandations pour rectifier la situation ? il répond : *Il faut quand même pas dire des conneries non plus, ça ne justifie pas du tout de défaire la toiture pour aller refixer la membrane où on aurait utilisé des agrafes au lieu des clous à tête, ce n'est pas justifié :*
- [59.1] premièrement par ce que les coûts ne vont pas avec la problématique causée ; et
- [59.2] deuxièmement il n'y a pas de dégâts épouvantables qui peuvent arriver à cause de ça, on a juste pas la garantie de la membrane.

<sup>8</sup> Et la Cour suprême du Canada dans *Brouillard dit Chatel c. La Reine*, [1985] 1 R.C.S. 39 : « 17. D'abord, il est clair que l'on n'exige plus du juge la passivité d'antan; d'être ce que, moi, j'appelle un juge sphinx. Non seulement acceptons-nous aujourd'hui que le juge intervienne dans le débat adversaire, mais croyons-nous aussi qu'il est parfois essentiel qu'il le fasse pour que justice soit effectivement rendue. Ainsi un juge peut et, parfois, doit poser des questions aux témoins, les interrompre dans leur témoignage, et au besoin les rappeler à l'ordre. »



- [60] Le Tribunal lui a demandé quel était l'effet de la pose d'agrafes au lieu des clous, est-ce que ça l'a un effet de quelque chose? Il répond :
- [60.1] une agrafe ça poinçonne un peu plus une membrane et ça a moins de surface de contact pour la garder en place ;
- [60.2] dès qu'on va y toucher un petit peu ça va déchirer au niveau de l'agrafe c'est ça la différence ce n'est pas une énorme différence, ce n'est pas la catastrophe, le demandeur n'a pas tort de s'en plaindre ;
- [60.3] comment peut-on dédommager cet aspect-là *ce n'est pas en refaisant la toiture, Marcel Leblanc ne serait pas d'accord avec ça, ce n'est pas justifié*, comment on fait pour mathématiser ça il laisse ça à la discrétion du Tribunal si le Tribunal y voit une pertinence.
- [61] S'il y a eu un lattage vertical et un lattage horizontal, c'est *très très* bien et *que ce serait injustifié de défaire ça* et qu'avec deux lattages, il va avoir de la misère pour partir au vent.
- [62] Le seul lien qu'il voit avec l'efficacité de la membrane est l'absence de garantie étant donné que ça a été agrafé et non cloué.

### Alexandre Morin

- [63] Alexandre Morin a travaillé comme gérant de projet qui l'ont amené à partir sa propre entreprise spécialisée dans la réfection de fondations en 2015, il œuvre à son propre compte comme entrepreneur spécialisé en réfection de fondations et imperméabilisation de fondations, il est licencié comme entrepreneur spécialisé dans la réfection de fondations de la Régie du bâtiment du Québec.
- [64] Le Tribunal l'a reconnu comme témoin expert en tant qu'entrepreneur spécialisé en réparation et imperméabilisation de fondations.
- [65] Son rapport d'expert est produit en B-2, il est daté du 24 novembre 2019.
- [66] Il est allé sur les lieux plusieurs fois avant les travaux et après les travaux, il est un ancien camarade de classe du Bénéficiaire, qu'il vient visiter à chaque été pendant la période de vacances de la construction (il travaille dans la grande région de Montréal/Montérégie), et même cet hiver.
- [67] À chaque photo de réparations qui lui est présentée<sup>9</sup>, il répond que la réparation est inadéquate :
- [67.1] car nous sommes en présence de fissures structurales et non de retrait, fissures qu'il a vues avant réparation et qui faisaient plus de 3mm ;

---

<sup>9</sup> En réponse aux photos dans le Rapport Babin, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 19, 20, 21, 22, 23 à 27



- [67.2] qu'il fut inadéquat de réparer seulement hors sol et non dans le sol, qu'il fallait excaver avec un nettoyage, une encavure en V, et poser une membrane élastomère sur les fondations ;
- [67.3] *on ne peut pas réparer une fissure en sol sans faire d'excavation ça ne se fait pas par magie ;*
- [67.4] qu'il aurait réparé avec un ciment hydraulique et non un Techniseal pour voir si les fissures bougeaient encore ;
- [67.4.1] si la fissure est active, s'il y a eu un ciment hydraulique dans la fissure, le ciment va refissurer, ici ça été colmaté avec un bouche-pore qui peut avoir un certain mouvement c'est impossible de voir au niveau hors-sol si la fissure retravaille, et on n'est clairement pas en face d'une fissure de retrait ;
- [67.5] on peut voir dans la photo 22 il y a un décalage entre le cadrage de la fenêtre et le coffrage de béton, donc qui n'est clairement pas une fissure de retrait à ce niveau-là, causée par des mouvements de fondation ;
- [67.6] au niveau des fissures structurales de ce niveau-là, il est important de renforcer la fondation, ça prend des ancrages d'acier pour soutenir/solidifier la fondation étant donné qu'elle est affaiblie à ce niveau-là ;
- [67.7] dans la photo reçue aujourd'hui (B-3) où on voit l'espèce de forme de triangle dans la semelle dans le bas, c'est la continuité de l'une de ces deux fissures là (la photo 7) c'est sûr que ce n'est une fissure de retrait on peut même voir que la semelle (ou le footing) on voit un décalage entre la semelle de la fondation puis la fondation, il y a un décalage entre les deux fissures de retrait donc ça a été mal réparé.
- [68] (Photos 32, 33 Rapport Babin - dalle du plancher de sous-sol, et fissure avec une pièce de \$2.00, photo 1 de B-3) – Il dit que c'est une fissure structurale car il y est allé plusieurs fois avant 2018, le Bénéficiaire lui a fait part de ses problèmes donc il est allé voir les fissures, cette fissure-là dans le plancher il y a plusieurs années n'était pas comme ça, elle était vraiment moindre, on parle de 1/32e ;
- [68.1] quand il est retourné voir cette fissure-là elle avait plus 1/16-1/32e, le \$2 rentrait dedans ;
- [68.2] il y avait un décalage à son niveau (il montre avec ses deux mains qui ne sont pas au même niveau), on passe notre main et on sent un décalage entre les deux parties, c'est flagrant n'importe qui qui y retournerait en ce moment va s'en rendre compte lui-même ;



[68.3] en contre-interrogatoire, il affirme ne pas savoir quand il a vu cette fissure- là la première fois ni savoir quand le Bénéficiaire lui a dit de venir la voir, il n'est pas certain, il ne le sait pas.

[69] Cette fissure au sous-sol aurait dû être réparée de la façon suivante :

[69.1] elle doit être stabilisée ;

[69.2] pour être stabilisée on va avoir besoin de pieutage parce que on a un mouvement qui se crée (il montre ses mains qui vont de bas en haut de façon différente l'une par rapport à l'autre).

[70] Pour régler les problèmes de mouvement suite au témoignage de l'ingénieur Leblanc, il recommande un pieutage de la fondation, une excavation et installation de panneaux isolants appelés HE (High Efficient), qui peuvent absorber la pression latérale qui peut être causée par le sol parce que :

[70.1] il y a clairement mouvement, un affaissement de la fondation ;

[70.2] il y a une poussée latérale au niveau du sol ;

[70.3] on ne va pas défaire toute la fondation pour en faire une neuve.

[71] Une estimation rapide et aléatoire pour le pieutage et l'excavation, ça tourne autour des 45 000\$ sous toutes réserves, environ.

[72] (Photos 9 et 10 de B-3, gypse) : le procureur lui demande comment expliquez-vous la présence de fissures dans le gypse, jonction entre le mur et le plafond :

[72.1] l'Entrepreneur et l'Administrateur s'objectent à la question, le témoin n'étant pas qualifié pour répondre à cette question, le Tribunal a pris l'objection sous réserves de la pertinence quant à la réponse, en ajoutant que dans une cause où il avait 2 ingénieurs et 1 inspecteur conciliateur/technologue, ce n'était pas le meilleur témoin pour répondre à cette question) ;

[72.2] le témoin dit que c'est relié aux fondations parce qu'on a des fissures qui descendent vers le bas, sur 17 ans d'expérience quand il arrive devant de fissures structurales importantes, on est dans un mouvement de fondations qui occasionnent une déchirure au niveau du gypse.

[73] En contre-interrogatoire, il dit :

[73.1] il n'a pas pris de photos et ce n'est pas lui qui a pris les photos qui sont dans son rapport ;

[73.2] il ne se réfère pas à une norme pour mettre des ancrages dans la fissure près la porte jardin mais au bon sens et à la logique des travaux ;



- [73.3] il n'y a pas de normes qu'on doit poser une membrane sur une fissure capillaire dans le sol, par contre il y a des recommandations qui sont faites par l'ACQc dans ce domaine-là ;
- [73.4] il ne sait pas quand la fissure est apparue dans la dalle au sous-sol ;
- [73.5] qu'une fissure de retrait ne peut pas avoir 3mm, c'est dans le guide de l'APCHQ, il est écrit que les fissures de retrait ont moins de 3 mm, il n'a jamais vu une fissure de retrait de plus de 3 mm ;
- [73.6] au procureur de l'Administrateur qui lui demande quatre fois de lui montrer une fissure qui a été réparée dans laquelle on voit mouvement, il répond à :
- [73.6.1] la photo 22 du Rapport Babin où on voit un décalage entre le cadrage de la fenêtre et le coffrage de béton, un espacement entre la fondation de béton et le cadrage de la fenêtre ;
- [73.6.2] la photo 26, on voit que la fissure continue plus bas que le calfeutrant, il convient que c'est capillaire mais il dit que ce n'est pas d'origine de retrait, il ne connaît pas les normes de tolérance dans l'industrie à ce sujet et ne sait pas s'il y a de telles normes, quand on l'appelle pour réparer des fondations que ce soient des microfissures, des fissures de retrait ou des fissures majeures il produit des injections et des membranes dans chaque fissure ;
- [73.7] il recommande une injection à pression avec une membrane élastomère dans tout type de fissure même capillaire, toute fissure est potentiellement dommageable pour l'intérieur, surtout dans un domaine habitable on ne peut pas le savoir s'il y a une infiltration au niveau du mur jusqu'à ce soit trop tard, il a déjà vu des fissures de la grosseur de cheveux laisser passer de l'eau, ça fait 17 ans qu'il en fait il a vu des fissures même plus minimales que cela laisser passer de l'eau ; ici il n'a pas observé d'infiltration à l'intérieur.
- [74] A la question, quelle vérification il a faite pour affirmer que la fondation est affaiblie il répond on a des fissures structurales majeures « il me semble que c'est assez clair ».
- [75] Le Bénéficiaire demande le remboursement de ses frais d'expert en vertu du *Règlement* (pièce B-7).
- Olivier Arsenault**
- [76] Le Bénéficiaire a témoigné après l'ingénieur Luc Babin, témoin expert produit par l'Entrepreneur (voir ci-après).



- [77] Il a voulu avoir une maison de qualité, une maison neuve parce qu'il ne voulait pas se casser la tête avec des réparations fréquentes ou les problèmes des vieilles maisons, mais il a eu beaucoup de problèmes depuis que c'est bâti, il se bat depuis bientôt neuf ans.
- [78] Sa compréhension du contrat de vente du 31 janvier 2012 (pièce A-12), c'est que c'était l'Entrepreneur qui s'occupait de savoir la qualité de la terre qui était là, pour avoir une maison dessus ou pas, et le compactage, ce n'était pas de son ressort de savoir à quel point que la maison est grosse ou pas, ou la terre est bonne ou pas, il n'est pas un entrepreneur, il aurait des frais et un préavis s'il y avait eu un besoin quelconque face à ça.
- [79] Il a engagé un contracteur pour prendre charge du remblai.
- [80] La ligne goudronnée le long du solage, a été faite par l'Entrepreneur Industries Leblanc qui était en charge de la fondation et de ligne qui a été posée ou son sous-contractant qui a fait la fondation.
- [81] Quand le remblai a été fait, le contracteur a fait ce que l'Entrepreneur lui a dit de faire, le maître d'œuvre était sur place.
- [82] Au jour des réparations en 2018, il était présent à la maison, ils sont arrivés super tôt, il s'est aperçu pendant qu'il était à prendre son déjeuner qu'ils étaient en train de réparer, il y avait une personne entrain de réparer la fondation, alors qu'il avait clairement demandé d'avoir un préavis, il ne l'a pas reçu ;
- [82.1] à ce sujet, malgré la plaidoirie de l'Entrepreneur, la preuve démontre que l'Entrepreneur n'a jamais avisé le Bénéficiaire de la date et l'heure de son arrivée.
- [83] Il n'y a eu aucune excavation et aucun *membrantage* au niveau des réparations extérieures des fondations.
- [84] Certaines fissures présentes n'ont pas été réparées :
- [84.1] celle dans le plancher, dans la dalle de béton en bas, elle était beaucoup plus petite en 2018 mais elle était là ;
- [84.2] derrière de la maison, il y en avait proche des escaliers de la maison, ça n'a jamais été réparé.
- [85] Après les réparations, il y a eu une augmentation d'une fissure au sous-sol dans la dalle de béton, « *c'est rendu que je me barre les pieds dedans, je m'accroche les orteils dedans* ».
- [86] Il était présent lors de la visite de l'ingénieur Babin le 12 octobre 2020.



- [87] Il lui a montré comme fissure non réparée ou mal réparée qui ne se retrouve pas dans son rapport ;
- [87.1] la fissure derrière près de la porte d'entrée du côté intérieur (photos B-5 en liasse) ;
  - [87.2] à l'extérieur de la maison à la même place ; et
  - [87.3] sous la porte patio jardin (photo 7 de 10, B-3), (porte de gauche si on est à l'intérieur de la maison).
- [88] En réponse à l'ingénieur Babin qui a dit que la fente de la dalle du sous-sol avait été lavée, il répond :
- [88.1] qu'il n'a pas lavé de fissure ;
  - [88.2] il a des problèmes avec sa fondation il ne va pas commencer à fouiller là-dedans, il n'a touché à rien.
- [89] Il n'y a pas d'enduit ou un matériau blanc qui a été mis là-dedans non plus.
- [90] La fissure quand Luc Babin est venu et la fissure aujourd'hui n'est pas restée pareil, au début c'était minime, ça a grossi à toutes les années et maintenant c'est pire ça a changé à toutes les années.
- [91] Depuis la visite de Monsieur Babin, il a constaté un agrandissement, un élargissement et un petit décalage (il montre avec ses mains qui ne sont pas de niveau), on le sent de plus en plus en dessous du pied quand on passe dessus on s'accroche les orteils.
- [92] Les fentes dans le gypse dans les salles de bains en haut et en bas et dans la mezzanine, dans la cathédrale, ça agrandit avec les années, ça fait longtemps qu'il la remarque dans le salon.
- [93] La photo qui apparaît à la page 2 du Rapport de Fissure Morin montre que les fissures apparues (celle-là et l'autre adjacente à côté de l'autre porte) après la construction de 2012 ont été réparées avant l'installation du patio, le produit pour la réparation est en-dessous du morceau de fer vu sur la photo, ça a réouvert par la suite après la réparation.
- [94] Il ne se souvient pas exactement quand le patio a été construit.
- [95] Au niveau de ses fondations il demande au Tribunal que sa maison soit stabilisée, réparée comme il le faut pour que ça arrête de bouger.
- [96] Il voit des changements à toutes les années il y a quelque chose qui se passe dans cette maison-là, avoir une maison qui est en bon ordre, et qu'il arrête d'apparaître des nouvelles affaires.



- [97] Pour la membrane Armourguard, alors qu'il avait demandé d'être présent pour la pose, ils avaient commencé à cause de conditions météorologiques avant qu'il revienne du travail ; à son arrivée, il y avait déjà une partie de fait, il est monté voir et a vu qu'il y avait des agrafes dans toute la membrane pour l'attacher ; il est allé sur Internet pour voir comment c'était fait, c'était clairement indiqué « en noir foncé gras » que ça annulait la garantie du produit si c'est agrafé, or, c'était agrafé à la grandeur.
- [98] Il n'était pas content, il a envoyé un e-mail à l'arbitre Yves Fournier qui avait rendu la décision arbitrale et à toutes les parties y compris l'Administrateur.
- [99] Il demande au Tribunal que la membrane soit changée, remise à neuf, avoir la garantie du produit, il a voulu avoir un produit neuf avec ce qui est supposé être fait comme il le faut ; s'ils disent que ça annule la garantie de son produit, il veut que ce soit échangé, à des places c'est rendu avec des trous, ils ont arraché des agrafes, ils ont mis des clous il y a des places où il y a les deux.
- [100] En contre-interrogatoire il affirme que :
- [100.1] l'excavation et le remblayage ont été faits par Denis Arsenault (aucun lien de parenté (proche)), l'entrepreneur lui avait suggéré de prendre quelqu'un de son coin ;
- [100.2] en vertu du contrat c'est lui qui s'occupait de l'excavation et du remblayage mais il ne sait pas qui a fait le compactage, il n'était pas présent quand la compaction a été faite, mais partiellement présent quand l'excavation et les remblayages ont été faits ;
- [100.3] il ne sait pas si du gravier a été ajouté.
- [101] Quant à la visite de Monsieur Bourdages pour la réparation des fissures, tout en affirmant qu'il est arrivé comme un cheveu sur la soupe, qu'on n'avait pas respecté sa demande qu'il soit présent pour toutes les réparations, qu'il était à l'intérieur entrain de déjeuner :
- [101.1] il n'a pas demandé spécifiquement à Monsieur Bourdages de réparer une fissure en particulier ;
- [101.2] personne ne l'a empêché de voir ce qui se passait à l'extérieur ;
- [101.3] il n'a pas accompagné Monsieur Bourdages pour effectuer un tour de la maison ;
- [101.4] quand Bourdages a fait les réparations, il n'était pas à côté de lui, il était à la maison ;
- [101.5] quant à savoir s'il se souvient que Monsieur Bourdages a discuté avec lui à l'extérieur et lui a demandé s'il en a d'autres, qu'on pourrait faire le tour,



s'il y en avait d'autres qu'il voulait qu'il répare et qu'il aurait répondu « non c'est juste ces fissures-là qui font l'objet de réparation », il répond « ça j'm'en rappelle pas ».

[102] Le contre-interrogatoire s'est conclu par la lecture d'une partie de l'échange de courriels qui a précédé la visite de Monsieur Bourdages (pièce E-6), le Tribunal note que la date et l'heure précises de la visite de Monsieur Bourdages n'avaient pas été annoncées ;

[102.1] mercredi 3 octobre 08 h 45 de Gervais Demers à Olivier Arsenault :

pour être certain qu'il n'y ait pas de malentendu, je tiens à préciser que pour les fissures partant des coins des ouvertures et autres jugées superficielles et de largeur minime, un joint de polyuréthane, capable de prendre un certain mouvement sera installé en surface seulement. ;

[102.2] sa réponse le 3 octobre à 11 h 45 :

Pour être certain qu'il n'y ait pas de malentendu, je tiens à préciser que je veux être présent pour la réparation de la fondation. Je serais de retour à la maison le 10 octobre 2018. Merci ;

[102.3] la réponse de Gervais Demers, le 3 octobre 2018 à 12 h 10 :

Les joints doivent être exécutés rapidement. La pose de ces produits exige une température qui pourrait être difficile de respecter d'un jour à l'autre. À ce chapitre voici l'extrait de la fiche technique qui parle de température de pose : [...]

MODE D'EMPLOI. La surface doit être propre et sèche. La température doit être supérieure à 5°C. [...] Note : ne pas appliquer s'il y a risque de de gel dans les 12 heures. [...]

j'ai examiné le rapport de conciliation complémentaire ce matin en compagnie de M. Yvan Gadbois de garantie qualité habitation [...] et celui-ci ne s'objecte pas à la façon proposée par notre compagnie.

Notre obligation en étude de résultats et nous l'atteindrons, le procéder nous appartient cependant, il ne fait pas partie du jugement. [...]

[102.4] le 9 octobre 2018, Gervais Demers écrit :

[...] M. Bourdages vous y attend avant d'entreprendre les correctifs des fissures de la fondation. Je vous invite à profiter de ses conseils, de son ouverture d'esprit et de sa vaste expérience. Celui-ci exerce une grande influence auprès des décideurs sur la marche à suivre de nos travaux [...].



## L'Entrepreneur

### Luc Babin

[103] Luc Babin est ingénieur depuis 1993, spécialisé en structure, fondation, enveloppe du bâtiment, reconnu par le Tribunal comme témoin expert.

[104] Le Tribunal note qu'il a témoigné sur deux jours avant le Bénéficiaire :

[104.1] le premier jour, en la présence de l'expert du Bénéficiaire Marcel Leblanc, qui n'a pas été rappelé à témoigner en contre-preuve ;

[104.2] au deuxième jour, alors que la dernière intervention au premier jour de l'audience fut celle du procureur de l'Entrepreneur, de demander confirmation que Marcel Leblanc ne serait pas rappelé dans le but de libérer son propre témoin expert ;

[104.3] malgré l'absence de l'expert du Bénéficiaire Marcel Leblanc au deuxième jour, ce dernier n'a pas été rappelé en contre-preuve, alors que sept semaines ont séparé les audiences du deuxième et troisième jours d'audience.

[105] Le mandat de Luc Babin était assez spécifique : inspecter les lieux, les quatre secteurs de fissures à inspecter était sur l'élévation arrière de la maison et du côté gauche de la maison, analyser les décisions de l'Administrateur, voir ce qu'il y avait comme réclamations, étudier les rapports d'expertise Leblanc et Morin, et valider si réparations effectuées par l'Entrepreneur étaient conformes aux règles de l'art et aux usages du marché.

[106] Il est allé sur les lieux 12 octobre 2020 en présence du Bénéficiaire, il a fait tous les relevés en compagnie de ce dernier.

[107] Il a regardé les façades de la maison mais il s'est concentré sur la description des fissures et des dommages qui étaient réclamés.

[108] Il a minutieusement inspecté toute les composantes, le déclin, le mur en façade de la résidence pour voir s'il y avait des déformations.

[109] Il a demandé au Bénéficiaire s'il avait des problématiques à ouvrir ses fenêtres, des portes, ou si des choses étaient apparues au rez-de-chaussée, une fissuration, le Bénéficiaire lui a répondu non, que tout est opérationnel.

[110] Quand on regarde les portes et fenêtres, toutes les ouvertures, il n'y a aucun signe de mouvements de ce bâtiment.

[111] À l'élévation du côté de la rivière, il y a une grosse galerie attachée sur les fondations de la résidence, ce ne sont pas des travaux de l'Entrepreneur (Industries Leblanc) c'est une galerie et les ancrages d'acier que l'on voyait sur les



photos sont des poutres de bois qui prennent appui sur des équerres en acier et c'est là que c'est attaché, sur les murs de fondation, sur les linteaux au-dessus des portes ;

[111.1]une grosse galerie à charpente de bois qui repose sur des colonnes de bois, ça transmet une charge au mur de fondation arrière de la résidence ;

[111.2]la galerie elle s'ancre dans des linteaux de portes et elle est aussi assujettie aux effets du gel elle peut bouger aussi, donc le mur de fondation arrière ne porte pas seulement la charpente mais aussi la galerie ajoutée par Monsieur Arsenault ;

[111.3]le gars qui a fait la conception de la toiture terrasse n'a pas pensé à tout, en référant aux photos 9, 10 et 11 de son rapport, il affirme que le gars qui a conçu et construit la terrasse, il a mis les charges de la terrasse dans les linteaux des portes ça c'est un problème structural ;

[111.4]les charges propres de la terrasse plus les charges de neige qui s'accumulent viennent se distribuer sur cet ancrage-là sur le linteau de la porte au lieu d'être dans le mur de fondation, ce n'est pas correct, ça augmente la charge, le squelette de la terrasse vient se supporter à moitié sur les fondations de la résidence à cet endroit-là et ils l'ont mis au-dessus du linteau de la porte jardin du côté coin arrière gauche.

[112] Il a vu des petites fissures de retrait mais ce n'est pas un mur qui a subi une poussée due à la poussée des terres, il n'y avait aucune poussée des terres où c'était remblayé, aucun signe qu'il y avait une poussée des terres, aucun signe que ce bâtiment bougeait ou avait subi un mouvement.

[113] La thèse de poussée des terres de l'expert Leblanc aurait nécessairement entraîné des fissures des deux côtés parce qu'on a la même poussée des terres, on a un mur perpendiculaire et on a une butée des terres du côté arrière, et ça il ne l'a pas vu.

[114] Si jamais il y avait eu une poussée des terres actives qui aurait déformé la maison, il l'aurait vu ; de plus, il l'aurait vu quand il était à genoux et qu'il regardait la base du déclin, il y aurait eu un espace entre la face du déclin et le mur de fondation.

[115] Il conteste le calcul sur la poussée des terres de l'expert Leblanc (en la présence de ce dernier) ;

[115.1] l'expert Leblanc n'a pas regardé les deux côtés de la médaille, si l'expert Leblanc parlait de poussée nette en réalité ce n'est pas ça la vie, il y a une butée, il n'a pas regardé la butée des terres ;

[115.2] il a produit une note de calcul (pièce E-2) ;



[115.2.1] la butée ça a quatre pieds de haut c'est la semelle en avant qui crée un effort de butée ;

[115.2.2] avec la même méthodologie, si on va à la poussée, il est tout à fait d'accord avec Marcel Leblanc, il y a 27 600 mais quant à lui (l'expert Babin), il calcule en butée 57 600 donc si on fait le calcul de ratio de butée sur la poussée on a un facteur de sécurité de 2.25 fois la force qui pousse ;

[115.2.3] donc il n'y a pas lieu de s'inquiéter parce que le bâtiment est stable ;

[115.2.4] c'est sûr quand on regarde juste la poussée et qu'on ne considère pas la butée on fait une erreur d'analyse.

[116] La photo 5 de son rapport (pièce E-1) montre en partie supérieure des portes, on a les fissures identifiées F-06 et F-09 de la porte jardin, avant de se rendre à la fissure il a regardé l'état de la porte jardin, elle était opérationnelle, il l'a essayée, il n'y a rien qui était défectueux, tout était pleinement fonctionnel.

[117] La photo 6 montre l'agencement coin supérieur gauche de la porte, les moulures, tout est bien assemblé, cela corrobore la thèse qu'il n'y a pas eu de mouvement structural depuis l'installation des portes ;

[117.1] en contre-interrogatoire, (photos 5 et 6), il dit que la fissure est interrompue parce qu'il y a une porte, la fissure est accotée sur le dessus du cadre, il y a peut-être une partie de 3 mm où il n'y a pas de réparations, il ne pouvait pas voir derrière le cadre si c'était réparé mais il n'est pas inquiet, il y a sûrement de l'uréthane giclé autour de la porte pour l'étanchéité, on n'a pas besoin de le voir ;

[117.2] (photos 9 et 10) même réponse pour le derrière du cadre de la porte, il n'y a pas vu d'infiltrations d'eau à l'intérieur, tous les dispositifs d'étanchéité autour de la porte constituent un bon signe d'étanchéité ; ces photos montrent que les fissures étaient présentes avant que la galerie soit faite, ce sont des fissures de retrait.

[118] Les portes, les fenêtres, les déclins sont attachés à la structure du bâtiment, ce sont des éléments sensibles, quand ça bouge il y a nécessairement un endommagement qui se fait aux portes, aux ouvertures en PVC qui est moins fort que le béton, il n'a pas vu de fissuration par l'intérieur.

[119] Sur toutes les réparations qui ont été faites il n'y a eu aucun dommage ou aggravation de dommages au niveau des réparations et au niveau de l'ossature du bâtiment, toutes les fissures il les a photographiés, vues, touchées, mesurées, et à aucun endroit il n'a vu de fissuration ou endommagement du produit mis sur les fissures, les travaux ont été bien exécutés, il est d'accord avec l'expert Leblanc ça été bien réparé.



- [120] A la photo 11, il est erroné de prétendre comme l'a affirmé l'expert Leblanc que c'est une fissure, car c'est un amas de scellant, un excédent, ce n'est pas une fissure il l'a touchée avec son ongle, l'amas vient de la fissure un peu à droite qui a été colmatée.
- [121] À la photo 12, ce n'est pas une fissure c'est un joint entre deux panneaux de coffrage, il y a comme un petit sillon dans les ferrures, il rentre un petit peu de béton, quand on décoffre ça reste là.
- [122] À la photo 13, à gauche c'est un amas, genre d'ourlet, la cavelure qu'il y a dans le béton suite au décoffrage.
- [123] (Photo 28) Il n'a pas vu de signe d'infiltrations d'eau sur tous les éléments de la charpente.
- [124] (Photo 29, 30 et 31) Il n'y a pas de mouvement différentiel si on regarde la charpente et le gypse en haut des portes, s'il y avait un mouvement structural on aurait eu des fissures en haut des portes à 45°, ce qu'il n'a pas vu.
- [125] La photo 32 montre la dalle au sous-sol, on voit un petit peu de blanc dans une fissure capillaire au niveau du plancher, c'est la même fissure qui se prolonge à la photo 33, il y avait une petite fissure vraiment capillaire, ce n'était pas majeur.
- [126] (Photo 34 à 37) Aux cloisons à l'intérieur et aux ouvertures, il n'y avait pas d'infiltrations d'eau il n'y avait pas de mouvement ni sur le mur extérieur non plus où il y a eu d'autres réparations et l'expert Morin a dit qu'il n'a pas vu d'infiltrations d'eau à l'intérieur.
- [127] (Photos 15 et 16) Quant aux fissures F-12 et F-13, c'est une fissure de retrait ;
- [127.1] ce n'est pas la poussée des terres, les fissures ont été burinées pour la partie qui était un peu plus large et la partie capillaire n'a pas été burinée ;
- [127.2] la partie burinée a été scellée avec le scellant, la fissure était verticale, après burinage les fissures avaient 3 mm de large donc avant elles avaient moins, peut-être 1 ou 2 mm, mais le résultat après burinage c'était 3 mm, ce ne sont pas des fissures qui sont larges, ce sont des fissures de retrait qui ont été correctement bouchées ;
- [127.3] même deux ans après si jamais il y avait un problème de mouvement différentiel des fondations ou de poussée des terres on verrait une problématique apparaître, il les a toutes minutieusement inspectées et ce n'est pas le cas.
- [128] (Photo 19, fissure F-13) les fissures ont été burinées et scellées ;
- [128.1] ce qui est important, ce sont des fenêtres qui ont été coulées dans le béton, donc quand on a mis dans les coffrages, on a inséré les fenêtres



donc ça se peut qu'il y ait des aspérités, des défauts au niveau du polymère, le polymère n'a pas le même différentiel d'élasticité que le béton au froid et au chaud, mais la fenêtre était opérationnelle.

[129] (Photo 22) Le 45° au bas de la fenêtre, c'est la rencontre de 2 exclusions, s'il y avait eu un mouvement, l'exclusion qui est pogné dans le béton aurait nécessairement fendu mais ce n'est pas le cas ;

[129.1] on voit du béton, il l'a inspecté, il s'est interrogé est-ce qu'il s'est passé quelque chose ici et non, il y a eu du scellant de mis mais il n'y a jamais eu de mouvement au niveau de la fenêtre ou d'aggravation d'ouverture, les personnes qui ont dit que ça a bougé ça c'est faux lui l'a vu « sur les lieux le nez collé sur la fissure » alors que ceux qui font des commentaires contraires le disent à partir d'une photo, c'est faux de dire qu'il y a un mouvement à cet endroit-là, c'est faux de dire que c'est encore actif sur le mur gauche du bâtiment.

[130] Il n'a constaté de mouvement nulle part à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment.

[131] En conclusion, l'ouvrage était bien fait et ça n'a pas bougé, s'il avait vu d'autres choses il aurait fouillé plus.

[132] En contre-interrogatoire :

[132.1] (photo 26), à la question, comment se fait-il que la réparation n'aille pas jusqu'au sol, il répond qu'il ne le sait pas, n'ayant pas vu la fissure avant la réparation, mais la fissure n'est pas récente sinon le goudron serait propre et net, la fissure devait déjà être là au moment de la réparation ;

[132.2] sur le fait que l'expert Leblanc a parlé de la forme de certaines fissures sur le mur arrière, il répond que :

[132.2.1] toutes les fissures sont verticales, ce que ça veut dire, ça peut être du retrait ;

[132.2.2] si jamais la thèse de l'expert Leblanc d'une poussée des terres avait été présente, ça serait plutôt dans les murs de côté, des fissures à 45°, ça ne serait pas des fissures de retrait mais des fissures de poussée active, le mur avant aurait été déformé vers l'intérieur et sur les côtés, au niveau des ouvertures il y aurait eu des fissures à 45°, le patron de fissure que ne correspond pas à la thèse de l'expert Leblanc ;

[132.3] le travail effectué respecte les recommandations du fabricant, les règles de l'art, l'usage du marché c'est un produit qui est utilisé couramment, il peut même être utilisé avec des fissures de 10 mm ;



[132.4]à la question, « est-ce que vous convenez qu'entre juillet 2019 et octobre 2020 il aurait pu y avoir évolution des fissures » ? Il répond non parce qu'il n'a vu aucun dommage au niveau du scellant ;

[132.4.1] « avec ces quatre ou cinq tests-là que j'ai faits, parce que je me suis intéressé aux fissures, ça corrobore la thèse qu'il n'y a pas eu de mouvement et *je vous certifie* qu'il n'en a pas eu ».

[133]À la question du Tribunal, qu'est-ce qui a causé les fissures qui ont été réparées, il répond le retrait, parce qu'elles ont toutes la même similitude à cette largeur-là, à proximité d'ouvertures quand le béton sèche, le béton se contracte, ça se relâche-là où il y a des places faibles.

### **Sur la demande de pose d'une membrane**

[134](Photo 26) Il a mis une mine de crayon qui doit avoir 1mm et demi et la mine est plus large que la fissure, la fissure qui rentre dans le sol a moins d'un millimètre.

[135] Il affirme que tout ce qui rentre dans le sol sont des fissures capillaires.

[136]Ça n'a pas besoin d'être réparé d'ailleurs depuis 10 ans pour cet assemblage a une bonne tenue parce que depuis 10 ans (9 ans en fait) il n'y a aucune infiltration d'eau conséquente à une problématique d'étanchéité des fissures réparées ou capillaires.

[137] Il a fait deux vérifications pour voir s'il y avait infiltration d'eau, il a regardé l'intérieur du sous-sol et il a demandé à Monsieur Arsenault s'il avait des accumulations d'eau ou des choses comme ça il m'a dit non donc ça répondait pas mal aux interrogations qu'il avait ;

[137.1]s'il y a une infiltration d'eau, on voit des cernes sur le plâtre, sur les éléments de charpente de bois, il n'a pas constaté ça.

[138] Même si l'expert Leblanc dit qu'il fallait faire une excavation et poser une membrane sur les fissures capillaires, lui trouve que ce n'est pas nécessaire compte tenu de leur dimension, compte tenu que c'est du retrait ils sont peut-être même juste en surface ;

[138.1]au Tribunal qui lui fait remarquer qu'il a dit « peut-être », il répond qu'il faut excaver plus loin pour le voir, souvent il y a des fissures de retrait qui sont juste en surface quand le béton sèche, il fend parce que l'eau s'évapore et ça se peut que la fissure soit exclusivement en surface mais à date on a une bonne tenue et sur la base de la bonne tenue, l'information obtenue et la largeur des fissures, il ne le recommande pas, ce n'est pas nécessaire qu'elle soit membranée ;

[138.2]il n'a pas vraiment excavé (peut-être tassé un peu de terre) puisque c'était des fissures de 1 mm et que ce n'était pas inquiétant ;



[138.3] quand ça devient comme un cheveu on peut la laisser comme ça, c'est parfois juste en surface et l'eau ne peut pas se rendre, ça peut avoir 5 mm de profond sur 200 mm d'épais de fondation, il en a vu quinze alors qu'il en a juste trois qui font l'objet d'une réclamation, c'est juste en surface ça ne va pas de bord en bord, il n'a pas vu d'aggravation entre les photos prises par l'Inspecteur conciliateur le 3 octobre 2017 (décision pièce A-8) et celles qu'il a prises en octobre 2020 ;

[138.4] c'est une fissure de surface qui devient capillaire en contrebas du sol ça n'a pas besoin d'être membrané, c'est n'est pas nécessaire, ça (la réparation) été fait usage du marché et les règles de l'art ;

[138.5] en contre-interrogatoire, il ajoute :

[138.5.1] (photos 15 à 18), il n'a pas excavé, il voyait que ça devenait capillaire, il avait assez d'info, il *assure* (le Tribunal lui a alors dit qu'il changeait son témoignage car il ne dit plus « peut-être »), que c'est capillaire, son hypothèse ça va 4 ou 5 pieds dans le sol (plancher du sous-sol à peu près 4 pieds sous le niveau de la fenêtre) ;

[138.5.2] (photos 19 à 22) même réponse, ça devient capillaire donc ça doit être de moindre envergure dans le sol, elle ne peut pas élargir, ça s'en allait moins large c'est rare que ça rouvre après, que ça se sépare, quand elle entrait dans le sol elle diminuait, c'est rare que ça élargit dans le sol, le retrait s'est fait et ça a fissuré, ça a ouvert comme V donc le V dans le sol est moins large à sa base.

### **Sur la demande de pose de pieux (pieutage)**

[139] Quant à la recommandation d'Alexandre Morin sur la nécessité de poser des pieux (pieutage) l'expert Babin affirme :

[139.1] c'est inutile parce qu'on n'a pas vu de mouvements ou de tassements des fondations, le pieutage c'est comme des béquilles qu'on rajoute pour prolonger, c'est inutile ;

[139.2] il faut faire une étude géotechnique si le roc est à un ou deux pieds sous les fondations, ça ne sert à rien on ne pourra même pas planter pour s'ancrer, Monsieur Morin n'a fait aucune expertise, il n'y a aucune photo dans son rapport, aucune démonstration qu'il y a un tassement différentiel des fondations ;

[139.3] à date il n'y a aucune place où on a vu un tassement, ce sont des fissures de retrait qui sont attribuables au séchage du béton ;



[139.4] il s'est attardé à tout le bâtiment et n'a vu aucun mouvement conséquentiel qui aurait endommagé soit les fondations suite à un tassement soit les parements intérieurs, ou la structure ;

[139.5] l'idée de pieuter n'est pas validée, ça n'apparaît même pas dans son rapport d'expertise.

[140] Jusqu'à aujourd'hui, on n'a pas montré de problèmes de différentiel de tassement de fondation, on n'a que des fissures de retrait, il n'y a aucune démonstration qui a été faite sur une poussée des terres ou un mouvement des fondations différentielles, il comprend qu'Alexandre Morin veut mettre du produit et injecter partout et mettre des pieux mais il faut analyser la cause des dommages avant de proposer une telle solution, ces mesures sont nettement exagérées, les réparations qui ont été faites sont conformes aux règles de l'art pour les problématiques vécues à cette résidence.

### **Commentaires le premier jour sur les photos produites le matin même, pièce B-3**

[141] Les photos 1 à 4 de B-3 représentent la fissure dans la dalle du sous-sol, le témoignage de l'expert sur ces quatre premières photos produites le matin du premier jour d'audience a été différent le premier jour par rapport au deuxième jour.

[142] Le Tribunal rappelle que l'expert Leblanc a assisté à tout le témoignage de l'expert Babin au premier jour et n'a pas été rappelé en contre-preuve.

[143] À la photo 1 de B-3, il remarque qu'on voit une pièce de deux dollars qui a un 1,8mm d'épaisseur à l'intérieur de la fissure, qu'on voit que ça été forcé, c'est égrainé à gauche ;

[143.1] il affirme que la fissure vue en octobre 2020 n'avait pas cette ampleur ça c'est sûr, la cause la plus probable selon lui c'est un problème de compaction qui a été faite par Monsieur Arsenault.

[144] Quant aux photos 2, 3 et 4 de B-3, c'est dans l'axe de celle qu'il avait vu, ça peut être causé par un mouvement différentiel ;

[144.1] c'est une fissure qui ne faisait pas l'objet de son mandat ;

[144.2] ce n'était pas dans les rapports (décisions) de l'Administrateur ;

[144.3] il avait pris ces photos (32 et 33 de son rapport, pièce E-1) parce qu'il l'a vue et il l'a prise en photo pour documenter le dossier.

[145] En contre-interrogatoire, sur l'évolution de la situation d'octobre 2020 à mars 2021 (photos 32 et 33 de E-1 par rapport à 1 à 4 de B-3) :



- [145.1] il affirme voir une aggravation, qu'une des causes probables peut être un manque de compaction, c'est normalement l'entrepreneur en excavation qui s'occupe de la compaction, il qualifie la fissure dans la dalle de sous-sol de fissure structurale, pas des fondations extérieures mais d'un mouvement de structure de la dalle sur sol ;
- [145.2] toutefois, il est faux de prétendre, comme en a témoigné l'expert Leblanc, que les fissures sont actives, car l'immeuble a une bonne tenue, il n'y a pas de mouvement des fondations ;
- [145.3] pour expliquer que « ça a travaillé » au niveau de la dalle dans le sous-sol, il faudrait faire un forage pour le savoir pourquoi ça a travaillé, s'il y a un manque de compaction dans le remblai sous la résidence, si c'est le gel de l'hiver avec peu de chauffage, ça prend une enquête complémentaire pour connaître la cause la plus probable ;
- [145.4] toutefois cette cause ne peut pas être les fondations qui bougent, car si la fondation avait bougé il y aurait eu d'autres fissures au sous-sol, au gypse, au parement, ou l'endommagement des plinthes et des portes ;
- [145.4.1] même sur les photos soumises ce matin en B-3, il n'y a rien qui montre de mouvement global de la maison, on ne peut pas dire que la maison bouge alors que toutes les réparations aux fissures n'ont pas été affectées, ça corrobore plutôt la thèse que la maison n'a pas bougé et le phénomène de la dalle est peut-être un phénomène local propre à la dalle.
- [146] Sur la photo 5 de B-3, il affirme être passé par là mais ça ne faisait pas l'objet de la réclamation ;
- [146.1] ça a l'air à de l'écaillage de béton, du gras de béton, parce que dans ce joint-là à gauche et à droite des portes jardin c'est des places où il y avait des planches qui se jouxtaient à des panneaux de coffrage parce qu'on ne peut pas mettre un panneau de coffrage, ça a possiblement été coulé comme ça, c'est un creux, on dirait qu'il y a un tirant de coffrage il y a un petit peu d'éclatement de fissure en surface mais il n'y a rien qui semble y avoir un mouvement récent aggravé, il n'a pas assez d'informations pour conclure que c'est une fissure.
- [147] (A la photo 7 de B-3) il affirme que ça semble être un éclat en surface de béton, qui a à peu près un demi pouce de haut car en-dessous des portes patio il y a environ deux pouces, si on regarde les matériaux à droite à la base et autour, ce n'est pas endommagé c'est vraiment localisé, ça n'a jamais fait l'objet d'une réparation.
- [148] (A la photo 8 de B-3) ça semble aussi être un éclat de béton en surface ce qu'on voit c'est de l'ombre, on dirait que le béton est avancé, ce n'est pas une fissure c'est à l'extrémité d'un panneau de coffrage, un écaillage en surface.



[149] Ce qu'on voit sur ces photos c'est des problématiques qui *originent* du décoffrage, du gras de béton, cet écaillage ne faisait pas partie de la réclamation.

[150] La photo 9 de B-3 lui semble être dans le secteur où il y a un toit cathédral, à gauche le mur en montant n'est pas fissuré et une partie du mur à l'horizontal n'est pas fissurée ;

[150.1] la cause la plus probable, il y a peut-être eu le vent ou la neige, un mouvement différentiel entre le mur et les chevrons du toit, il n'est pas capable de relier ça aux fondations parce que s'il y avait un mouvement qui venait des fondations il y aurait nécessairement des fissurations dans les murs ou en bas ;

[150.2] c'est au toit, à l'étage, il n'y a pas de fissurations entre les deux qui pourraient relier ça aux fondations parce que si c'était mouvement différentiel nécessairement il y aurait un transfert de charges ou des variations de charges entre le sous-sol et l'étage, il ne voit pas ça donc les murs ne sont pas touchés par ça, sur ces photographies c'est très partiel, c'est très dur d'avoir une opinion précise.

[151] La photo 10 de B3, il affirme que c'est dans le coin ; on ne sait pas, est-ce qu'il y a une porte pas loin qui claque et qui endommage, c'est à l'étage, on ne peut pas relier ça aux fondations, on a une fissure dans un coin de mur, personne ne peut statuer sur la cause, il n'est pas capable d'affirmer que ça provient d'un problème de fondation ou de tout autre problème, on voit la fissure dans un mur c'est quoi la cause il ne sait pas, le plâtrage a-t-il était mal fait, il ne sait pas.

[152] Pour ces deux dernières photos :

[152.1] il devrait avoir une photo d'ensemble ou aller sur place, on voit que la fissure est exclusivement entre la cloison et le toit cathédral ;

[152.2] il ne les a pas vues sur place parce qu'il a demandé à Monsieur Arsenault s'il y avait des fissures ailleurs et il a dit non.

### **Commentaires le deuxième jour sur les photos 1 à 4 (dalle du sous-sol), pièce B-3**

[153] L'ingénieur Babin revient témoigné sans avoir été annoncé précédemment au deuxième jour.

[154] Il affirme que s'il a dit hier qu'il y avait un mouvement dans la dalle, oui il change son témoignage, il a été pris par surprise par ces photos et, après examen avec ses photographies, il n'y a rien de nouveau, ça n'a pas aggravé.

[155] La première chose qu'il a fait ce matin a été d'appeler le procureur de l'Entrepreneur pour lui dire « ce n'est pas exact de ce que j'ai dit » ;



[155.1] en contre-interrogatoire, s'il a discuté de son témoignage avec le procureur, il répond non, il a demandé s'il pouvait témoigner encore, il sait comment se comporter comme expert ça fait 25 30 ans qu'il fait ça.

[156] S'il avait eu les photos au moins 24 heures avant, il aurait pu les analyser, mais après son témoignage ça l'a vraiment intrigué à quel point la fissure était propre sur ces photographies.

[157] Cette fissure a été nettoyée, il n'y a pas d'aggravation, s'il avait eu une semaine il aurait même fait le montage.

[158] Il a comparé avec ses photos à lui, il a constaté que la fissure était alors remplie, et « *je vous atteste que il n'y a pas eu d'aggravation avec ce qu'il a vu* ».

[159] Quand il est allé sur place, il y avait comme un enduit blanc, la fissure avait 1 à 2 mm, c'est sensiblement la même largeur, ça été nettoyé car les arêtes sont propres, lorsqu'on nettoie la fissure ça donne des arêtes propres, lui quand il y est allé il y avait un enduit blanc.

[160] Il produit deux nouvelles photos prises en octobre 2020 (IMG\_8633 (E-3) et IMG\_8635 (E-4)) qui montrent le produit blanc dans la fissure, elle avait 1mm de large, parfois à certaines places, 2mm.

[161] C'est étonnant pour une fissure de plusieurs années qui n'y ait plus de cochonnerie dedans.

### **Nouvelles photos produites au 2e jour**

[162] Le Bénéficiaire produit de nouvelles photos pour contre-interroger l'expert Babin, produites en B-5, sous l'objection de l'Entrepreneur quant à la pertinence, prise sous réserves.

[163] D'abord, sur une fissure sous la porte (plancher), il dit que sa photo 28 montre la fissure que le Bénéficiaire lui a montrée, il ne l'a pas commentée (et on ne la voit pas bien sur sa photo), elle ne faisait pas partie de son mandat, qui était d'inspecter les fissures F-06, F-09 et les fissures sur le côté gauche du bâtiment.

[164] C'est dans le but d'avoir une vision globale de la situation qui prévalait dans cette résidence, qu'il a pris d'autres photos, pour expliquer aussi qu'il n'y avait pas de mouvements, et à cet endroit-là c'est une place où on peut s'y attendre parce qu'il y a le mur de fondation et la porte, il va y avoir une fissure de retrait.

[165] Il qualifie que la fissure apparaissant à la 5e page de B-5, avec un 2\$ dedans, est une fissure de retrait.



## Gervais Demers

[166] Gervais Demers a été employé de l'Entrepreneur pendant trois ans et demi à partir de mai 2017, il a comme formation, une technique en architecture.

[166.1] en contre-interrogatoire, il ajoute qu'il a eu des cours sur les formes de fissures, en escalier, verticales, horizontales, en Z, toutes les possibilités, quelle largeur était comme une lézarde, laquelle était considérée comme superficielle.

[167] C'est lui qui s'est occupé de mettre en œuvre la décision de l'Administrateur du 16 juillet 2019.

### Point 1 – Mur de fondation - Fissures

[168] Il a regardé chacune des photos et a fait un tour des lieux.

[169] Il n'a pas décidé ça tout seul, il connaît bien le produit Techniseal pour l'avoir posé lui-même sur sa maison, il en a discuté avec Monsieur Gignac (inspecteur-conciliateur de l'Administrateur), avec Monsieur Gadbois (même), il était important pour lui que ce dossier se règle et tourner cette page.

[170] Pour les fissures, on a fait ce qu'il fallait faire selon les commentaires qu'il avait il n'avait pas de raison d'avoir mis autre chose.

[171] Pour lui c'était des fissures de retrait, il trouvait ça dommage de meuler ça et de mettre ce produit-là, quant à lui on aurait même pas eu besoin de faire ça mais ce n'est pas lui qui est l'ingénieur pour ça.

[172] Quant aux reproches de Monsieur Arsenault sur l'absence de préavis, on avait reçu un courriel de Monsieur Arsenault qui s'inquiétait de la façon qu'on allait réparer les fissures et lui, il faisait part de l'opinion de son ami.

[173] Il a parlé à l'ami de Monsieur Arsenault qui a dit « non non non, tu n'as pas tout vu, il y a des grosses fissures là, et c'est dangereux, ça va casser, il faut que ça soit stabilisé » ça a fini qu'il (le témoin) lui a dit que s'il voyait des « fissures comme ça », il l'aviserait, qu'on prendrait des « grosses méthodes » c'est sûr car le but était d'être conciliant, toutefois, il n'avait pas vu les fissures *de visu* à ce moment-là.

[174] Après cette discussion il s'est rendu sur place, il a fait le tour et s'est dit « *câline, écoute il y a zéro fissure qui me font peur ici* », il n'y avait pas de grosses fissures.

[175] Il a avisé Monsieur Arsenault par courriel entre autres du 3 octobre du produit qui allait être utilisé, il a aussi envoyé la fiche technique, il l'a avisé de la réparation qui allait être faite, il en avait discuté avec l'Administrateur.



[176] Quant à la demande de Monsieur Arsenault d'être présent, il a souvenir d'avoir tout fait en son possible, d'avoir écrit à maintes reprises qu'on voulait qu'il soit là, c'était tout le temps compliqué, à un moment donné il est devenu nerveux parce que le produit choisi est à la base du polyuréthane, rendu au mois d'octobre il commence à faire froid, Monsieur Arsenault a dit qu'il serait là le 10, il n'a pas eu de suivi sur l'heure à laquelle on allait débiter les travaux.

[177] Il voulait que Monsieur Arsenault regarde ça avec Monsieur Bourdages, leur contremaître de chantier, leur référence, qui avait travaillé plusieurs années dans le coffrage, il voulait laisser la chance à Monsieur Arsenault pour qu'il parle avec Monsieur Bourdages s'il y avait autre chose, pour voir avec lui s'il n'y avait pas une solution qui lui convienne et qui nous convenait en même temps.

[178] Un coup que toutes les réparations ont été effectuées, il a vu les réparations et même pris des photos pour dire que tout était fait - il n'est pas allé à l'intérieur parce qu'il n'y avait pas de fissures à réparer en dedans c'était seulement à l'extérieur.

### Point 3 – Toiture - Membrane

[179] Dès qu'il a su qu'il ne pouvait pas utiliser d'agrafes après avoir reçu le courriel de Monsieur Arsenault tout de suite il a contacté Monsieur Bourdages, il s'est rendu sur place.

[180] Il a fait enlever les agrafes qui étaient encore enlevables, car il y en avait pour qui c'était trop tard, c'est sur une petite partie où il n'avait pas encore posé de la tôle c'est difficile de donner un pourcentage (note du Tribunal : le témoignage a été confus à ce sujet, d'autant plus que ce témoin n'avait pas été présent tout le temps lors de la pose, quoi qu'il dise que pas plus de 50% n'avait été fait), les agrafes qu'il a été enlevés sont sur la partie de droite, sur la partie principale il y en avait un bon bout de fait,

[181] Il n'a pas fait enlever les agrafes sur la partie complétée, parce qu'il y avait de la tôle dessus, le « tape était jointé », tout était vissé, une tôle quand on enlève ça la plupart du temps elle est « scrapée », on ne va pas arracher la tôle et refaire ça parce qu'il y a *une couple* d'agrafes et que c'est juste une question de garantie, comme l'a dit l'expert Leblanc.

[182] Il n'était pas présent quand Bourdages a arraché les agrafes pour y mettre des clous à la place.

[183] Le procureur du Bénéficiaire produit alors de nouvelles photos, sous l'objection du procureur de l'Entrepreneur, d'abord maintenue jusqu'à la comparution de Clermont Bourdages puisque ce dernier était alors le seul présent, (toutefois, une partie de ces photos étaient déjà au dossier dans la décision de l'Administrateur et les photos ont été produites).



## Clermont Bourdages

[184] Clermont Bourdages est un contremaître de chantier pour les industries Leblanc depuis 15 ans, avant il a travaillé pour une société qui faisait des coffrages, des fondations, comme chef d'équipe ou comme travaillant pendant 14 ans, des fondations de béton et des fissures de toutes les sortes, il en a vu plusieurs.

### Point 1 – Mur de fondation - Fissures

[185] C'est lui qui a fait les réparations des fissures.

[186] Il affirme : « j'ai suivi toutes les fissures que j'avais fait le tour avec Monsieur Arsenault », il ne se souvient pas combien il y en a, il a procédé de la même façon pour toutes ;

[186.1] vu son affirmation d'avoir fait le tour avec le Bénéficiaire, le Tribunal lui a demandé :

[186.1.1] vous avez fait le tour avec Monsieur Arsenault ? il répond Monsieur Arsenault voulait être sûr quelles fissures on allait boucher, parce que à son avis à lui (Bourdages), ce n'était pas assez dangereux pour les boucher ;

[186.1.2] qu'est-ce qu'il vous a répondu ? le témoin répond « il m'a dit de faire elle, elle, elle, pis elle, c'est ça que j'ai fait » ;

[186.1.3] avez-vous été d'accord avec toutes ses demandes ? le témoin répond oui ;

[186.1.4] est-ce qu'il vous a dit autre chose ? le témoin répond non ;

[186.2] le procureur de l'Entrepreneur lui a demandé :

[186.2.1] est-ce qu'il vous a demandé d'en réparer d'autres que vous n'avez pas réparées ? il répond non, on est allé sur l'autre bord du mur il en avait des toutes petites « je lui ai demandé il m'a dit non ce n'est pas utile » ;

[186.2.2] est-ce qu'il vous a demandé autre chose ? Il répond non ;

[186.2.3] est-ce qu'il vous a parlé d'aller à l'intérieur pour réparer d'autres fissures ? Il répond non.

[187] Les fissures étaient tellement petites qu'il a été obligé de les meuler pour les agrandir un peu, il les a nettoyées avec de l'eau, il a mis de l'eau dans un plat il a pris un pinceau, il a nettoyé la poussière dans la fissure, il a attendu que ce soit sèche, et là il a mis le produit.



[188] Entre autres, côté gauche en arrière de la maison, la première fissure au coin, il a pris une pelle ronde pour pelleter un peu plus creux et la fissure était disparue donc ce n'était pas nécessaire d'aller plus loin.

[189] Sur le coin (Photo 23, F14) il a enlevé un peu de gravier pour voir si la fissure était plus loin dans le sol et ce n'était pas le cas.

### Point 3 - Toiture

[190] Pour la toiture, on a fait l'échafaudage, on a enlevé la tôle, on a mis un plywood, après ça la membrane et par-dessus la membrane c'est une latte qui tient la membrane sur la couverture, une membrane horizontale et il y en a une autre verticale pour fixer la tôle.

[191] C'est vrai il y a des agrafes qui ont été mises parce qu'on ne le savait pas, il l'a fait au meilleur de sa connaissance, on a mis « la tack sur la trust » (l'agrafe sur la ferme de toit) après sa latte par-dessus l'agrafe, la latte cache l'agrafe, la plupart sont cachés par la latte.

[192] Les agrafes c'est pour qu'elle se tienne là, la couverture est à pic, c'est pour ne pas qu'elle glisse, il y a quelques agrafes, et après ça on a mis de la latte par-dessus, ce n'est pas *tacké* à la grandeur, ce n'est pas vrai.

[193] Il a mis la latte pour qu'elle tienne la membrane.

[194] L'agrafe on la met sur le solide, sur le trust, les agrafes ont été recouvertes d'une latte puis d'une autre latte à l'horizontale pour faire du vissage pour tenir la tôle.

[195] Il avait déjà une partie de faite peut-être de 45 à 50 %, quand Monsieur Demers est arrivé pour demander de retirer les agrafes.

[196] En dessous de la tôle les agrafes n'ont pas été enlevées.

[197] Quand on lui a demandé de retirer les agrafes il a pris un tournevis et tranquillement, quand il enlevait une agrafe il plantait un clou au centre des deux petits trous de l'agrafe, il enlevait une agrafe et mettait un clou pour être sûr de toutes les cacher (note du Tribunal : le nombre d'agrafes enlevées n'a pas fait l'objet d'un témoignage concluant, le témoin ayant lancé 75-100 avec « peut-être », pour ajouter « j'en ai enlevé moins que ça »).

[198] Il affirme avoir tout bouché les trous par des clous.

[199] Le procureur du Bénéficiaire lui montre les nouvelles photos B-6 où on voit l'emplacement des lattes, des agrafes, toutefois trois de ces photos sont déjà au dossier (décision A-4, p. 9 de 13, « Photo du 11 octobre 2018 »), le témoin admet que ça se peut qu'il y ait quelques agrafes à côté de la latte, c'est possible.



[200] Les photos produites en B-6 montre des « tacks oubliées », que parfois la latte n'est pas mise par-dessus les trous d'agrafes.

[201] Le témoin explique quand on voit un clou qui n'est pas à la bonne place, la membrane faisait comme une courbe (il prend une feuille qu'il courbe à environ 1 pouce du bord), là on est allé planter un clou pour baisser la membrane, c'est ça les clous que l'on voit parfois à côté de la latte.

### Jacques D'Anjou

[202] Il est propriétaire, président, directeur général, de l'Entrepreneur depuis environ 15 ans.

[203] L'Entrepreneur fabrique des maisons usinées, dont la maison du Bénéficiaire.

[204] Il était présent lors de la signature du contrat (pièce A-12), de la lecture au complet du contrat, et des explications du contrat au Bénéficiaire, il est lui-même un des signataires.

[205] Il s'occupait de la construction de la maison, des fondations, et le Bénéficiaire s'occupait de l'excavation, du remblai de la compaction parce que ça c'était sorti de son contrat.

[206] Le Bénéficiaire a dit qu'il connaissait quelqu'un de Bonaventure, qu'il a engagé pour creuser et renterrer.

[207] Le contrat a une section *fondations* et a des *exclusions* (excavation, etc.).

[208] Pour la préparation des fondations, le Bénéficiaire avait pris ça en charge, il connaissait quelqu'un de Bonaventure et c'est ce dernier qui s'occupait de ça et quand ça a été prêt, il les a avisés que c'était prêt et c'est là qu'on est allé installer les fondations, couler la fondation.

[209] Il a fait faire une soumission par Pitts Fondation retenue pour le contrat.

[210] L'Entrepreneur fournissait l'armature *et tout ça*, mais le gravier, la compaction, l'excavation, le remplissage, ce n'est pas l'Entrepreneur qui s'en occupait c'était le Bénéficiaire.

[211] Ça a été convenu au moment de la signature et dans les faits c'est ça qui s'est passé, l'Entrepreneur n'a jamais eu de facture de creusage de la part du Bénéficiaire qui a acquitté lui-même ces factures.

[212] Il n'y a pas eu d'amendements au contrat.

[213] C'est l'[autre] entrepreneur (engagé par le Bénéficiaire) qui fait l'excavation, qui s'organise pour la compaction *moi je ne fournis pas la pelle, je ne fournis pas le*



*camion, je ne fournis pas la gravelle c'est exclu à mon contrat c'est écrit en blanc et noir.*

[214] À la question si c'est écrit en blanc et noir pour la compaction ? Il répond celui qui fait l'excavation et le remblai ça fait partie d'un tout, lui fabrique des maisons et il donne en sous-traitance les fondations, celui qui fait l'excavation et le remblai, s'occupe la compaction, d'amener le « 0 - ¾ [de pouce] », s'occupe de mettre ça au niveau ;

[214.1] à la question du Tribunal, s'il fait une vérification avant de mettre une maison sur le terrain? il répond que *Pitt Fondation quand il arrivait sur le terrain il validait tout ça, mais tout était correct, le monsieur qui avait fait ça il avait très bien fait ça, parce qu'il n'a pas eu à retoucher.*

[215] Quand Pitts fondation est arrivé, les hauteurs étaient bonnes, tout était correct.

[216] Le gars qui creuse, il prend des niveaux, c'est pour ça que le trou a été fait comme il faut, car Pitts Fondation quand il a pris les niveaux, tout était correct, ça veut dire que quelqu'un a pris des niveaux, c'est l'entrepreneur engagé par Monsieur Arsenault.

[217] Eux, ils avaient fourni un plan à Monsieur Arsenault pour qu'il leur creuse par rapport à la fondation.

### **Courriel du 2 octobre 2018 jamais produit**

[218] Le Tribunal note que le procureur du Bénéficiaire a voulu produire à ce stade, un courriel entre deux témoins qui avaient déjà témoigné mais toujours pas au dossier, soit un courriel entre Gervais Demers et le Bénéficiaire du 2 octobre 2018, dont le témoin est en c.c. ;

[218.1] devant l'objection du procureur de l'Entrepreneur, le procureur du Bénéficiaire l'a tout de même lu, et la seule preuve de ce courriel, pour lequel le Tribunal conclut qu'il s'agissait ici de la preuve écrite de la promesse alléguée par le Bénéficiaire dans sa dénonciation à l'Administrateur qui a mené à la décision portée en arbitrage, restera donc la narration du procureur du Bénéficiaire lui-même (le Tribunal note que la promesse alléguée était tempérée par « si nécessaire » et ce qui suit est la lecture d'un courriel non produit):

« voici la fiche technique du produit Sikaflex suite à la discussion avec Monsieur Alexandre Morin ma prise de position (elle n'implique que Industries Leblanc) est la suivante : 1. le produit provient d'une compagnie spécialisée et reconnue en produits de béton 2. Nous comptons sur notre contremaître de chantier Monsieur Clermont Bourdages qui a posé le produit à plusieurs reprises pour effectuer le travail de façon adéquate (c'est suite à ses recommandations nous avons entamé notre



requête sur ledit produit) 3. Des plaques de métal seront ancrées à la base des fissures (sous le niveau du sol) si nécessaire pour renforcer la fondation 4. Des travaux d'excavation seront entrepris si nécessaire pour s'assurer de réparer une fissure si celle-ci présente des signes de prolongement sous le niveau actuel du sol [...] »

[219] Le procureur du Bénéficiaire demande au témoin, qui a jugé si c'était nécessaire, qu'est-ce que le témoin a fait dans le processus de décision? Le témoin répond que Monsieur Bourdages avant de faire quelque chose l'appelait, rendu à ce sujet-là, Monsieur Bourdages a dit que ce n'était pas nécessaire, à ce moment-là ça a clos la discussion, et pour le point 4 du courriel, c'est Monsieur Demers qui était sur les lieux, il a creusé et les fissures étaient disparues ça a arrêté là.

## **L'Administrateur**

### **Yvan Gadbois**

[220] Yvan Gadbois est technologue en architecture depuis 1982, il est actuellement expert technique à la GCR (note du Tribunal : la GCR a remplacé au Québec l'Administrateur impliqué dans le présent arbitrage pour les bâtiments résidentiels dont la construction a débuté après le 1<sup>er</sup> janvier 2015), conciliateur à partir de 1990 pendant 28 ans, il a longue expérience en matière de fissures, mouvement de sol, bâtiments qui s'enfoncent.

[221] Les premières décisions ont été rendues par Martin Gignac, et quand ce dernier a quitté son emploi c'est lui qui a repris les dossiers qui étaient encore actifs en 2018 (il est entré au dossier après la décision de l'arbitre Yves Fournier<sup>10</sup>)

[222] Il est intervenu dans ce dossier car les correctifs ne semblaient pas avoir été faits suite à la décision de Monsieur Gignac d'octobre 2017 il a d'abord entrepris des correspondances avec Monsieur Arsenault et Monsieur Demers.

[223] On parlait de correctifs au niveau de fissures au niveau des fondations, il a aussi envoyé des correspondances quant à la toiture.

[224] Le Bénéficiaire réclamait des correctifs, c'est son droit car on avait reconnu la situation, il a eu des conversations téléphoniques et des échanges courriel avec le Bénéficiaire quant à la méthode corrective pour réparer les fissures à la fondation et il y a eu aussi des communications avec Monsieur Demers car ce dernier voulait savoir comment s'y prendre pour réparer les fissures.

[225] Il a confirmé avec Monsieur Demers que la méthode corrective suggérée était une bonne méthode, c'est l'Entrepreneur qui a proposé cette méthode, l'Entrepreneur voulait colmater les fissures avec un bouche-fissure, un scellement pour béton, et

---

<sup>10</sup> *Olivier Arsenault c. Industries Leblanc Inc. et Garantie Habitation du Québec*, Soreconi 170311001, 4 septembre 2018, Yves Fournier, arbitre.



il avait parlé qu'il voulait meuler, buriner les fissures pour faire une meilleure adhérence au niveau du produit de scellement.

[226] On lui a transmis la fiche technique du produit à utiliser.

[227] Il s'est basé sur les photos prises par Martin Gignac dans sa décision pour établir que la méthode proposée était adéquate pour ce genre de fissures.

[228] À ce moment-là il n'est pas encore allé sur les lieux (il est allé seulement après les correctifs, le 29 mai 2019).

[229] À la page 9 de 30, où Dao est écrit qu'il y a eu des réparations, il voit qu'il y a eu une application d'un produit cimentaire, il ignore lequel.

[230] Il y a une différence importante entre ce produit cimentaire (A-8, p. 18 de 30 – 3 octobre 2017, la photo au coin supérieur droit avec le chiffre 1) et ce qui a été posé en octobre 2018 : le produit cimentaire est rigide, il n'a aucune flexibilité tandis qu'on a appliqué un produit flexible qui va épouser les mouvements, s'il y a un mouvement.

[231] Monsieur Arsenault n'était pas satisfait des travaux, il s'attendait à autre chose, à des correctifs plus volumineux, plus importants, on lui avait dit qu'on excaverait, qu'il y aurait des réparations plus importantes au niveau des fissures, il y a plusieurs façons de réparer les fissures alors c'est certain que Monsieur Arsenault s'attendait à plus.

[232] Monsieur Arsenault n'était pas satisfait des correctifs faits aux fissures à la fondation et aussi de la membrane installée sous la toiture de tôle, qui n'avait pas été installée conformément aux recommandations du manufacturier.

[233] Lors de son inspection en mai 2019, il n'y a pas eu d'autres demandes mais à la suite de sa visite, Monsieur Arsenault a rajouté un élément de plomberie et un autre point (qui n'est pas objet du présent arbitrage).

[234] Quant au point 1 - mur de fondation, fissures, il a constaté que plusieurs fissures avaient été réparées, que des fissures avaient été meulées et qu'on avait ajouté un produit de calfeutrage, sur la façade arrière il y en avait deux qui se retrouvaient sur le coin supérieur des portes jardin, il y avait la fissure au coin gauche de la porte jardin du côté gauche quand on regarde la façade vue de l'extérieur et la fissure au coin supérieur droit de la porte jardin droite.

[235] Ces fissures avaient été réparées, celle qu'on voyait dans le rapport de Dao, les fissures qui avaient été réparées avec un produit cimentaire ont été meulées et scellées avec un bouche-fissure, un produit de scellement pour le béton.

[236] À chacune la méthode était la même, on meulait la fissure avant d'appliquer le produit de scellement.



- [237] Quant aux différentes méthodes pour réparer des fissures, il faut en partant qualifier la fissure, et après ça on peut choisir la meilleure méthode, si on parle de fissures de retrait, on peut utiliser soit la méthode qui a été utilisée dans ce cas-là ou on peut utiliser de l'injection, un produit qui est injecté soit du polyuréthane qui est recommandé ou de l'époxy mais il faut que les fissures aient une certaine dimension pour qu'on fasse ces actions, les fissures constatées étaient trop petites pour faire de l'injection.
- [238] Il y a une autre méthode, on meule la fissure, on applique un produit cimentaire, un béton sans retrait et on applique une membrane.
- [239] Ici, on avait des fissures très petites, sauf peut-être les fissures en haut des portes jardin qui étaient un petit peu plus grandes, mais les fissures au niveau du mur latéral réparées étaient de type capillaire, vraiment très petites et la façon pour les réparer a été la façon la plus adéquate.
- [240] Il est allé à l'intérieur de l'immeuble seulement pour aller à l'entretoit, il n'a pas visité le sous-sol, il a regardé de l'extérieur les réparations faites, s'il n'est pas allé voir à l'intérieur au niveau des fondations c'est que ce n'est pas possible, la fondation est isolée de l'intérieur et souvent on doit protéger l'isolant, il doit y avoir un gypse d'installé au sous-sol.
- [241] Quant aux fissures sous le niveau du sol, pour vérifier, les fissures ont été dégagées lors de sa visite, il ne se rappelle pas si c'est lui qu'il l'a fait ou si c'est Monsieur Arsenault avec une pelle qui a dégagé une partie du sol.
- [242] La fissure du coin avant (p.7 de 13, 2e rangée de photos à droite où c'est indiqué D façade latérale gauche côté sud près du coin avant) a été réparée sous le niveau du sol un peu plus profondément.
- [243] Il a mis une règle en métal pour mesurer la largeur de la fissure, on voit la fissure de dimension capillaire, l'enduit comme tel est capable de colmater les fissures de petite dimension capillaire donc quand on voit que la fissure se perdait au niveau du sol ça explique que vraiment on est dans des fissures de retrait causé pendant le murissage du béton, le béton se contracte quand il durcit, la surface hors sol va sécher plus rapidement que le reste du mur et ça provoque des fissures de retrait, c'est ça qu'on voit actuellement.
- [244] C'est sûr qu'elle ne traverse pas les murs de fondation de bord en bord, on a un grand mur de fondation qui est exposée à 40 % hors sol, cette partie-là étant plus exposée, et on est du côté du soleil, le béton va mûrir trop rapidement et va provoquer ces fissures-là que l'on voit ;
- [244.1] l'exemple qui vient prouver que ce sont des fissures de retrait, c'est lorsqu'on creuse plus profondément dans le sol, lorsqu'on la perd, elle est tellement infime que c'est vraiment une fissure de retrait causée par le mûrissement du béton suite à sa mise en place.



[245] S'il a traité différemment les fissures dans le sous-sol que celle hors sol, c'est que la dénonciation a été faite pendant la période de couverture du vice caché, et il devait déterminer si la partie non réparée constituait un vice caché ;

[245.1] c'est pour cela qu'il n'aborde pas dans sa décision la question s'il faut ou non, membraner la partie sous-sol, faute de preuve qu'il s'y trouve un vice caché.

[246] Un vice caché au niveau des fissures, il va y avoir des infiltrations d'eau, ça cause un préjudice, ici les fissures ne causent aucun dommage au bâtiment ça n'affecte en rien l'usage du bâtiment ou son intégrité ;

[246.1] ce bâtiment est de 2012, il a neuf ans, il n'y a rien qui a bougé depuis ce temps-là, depuis que les correctifs ont été faits on n'a pas montré ou démontré aujourd'hui qu'il y avait eu aggravation de la situation, le bâtiment est stable, il n'y a pas de dommages au niveau du bâtiment.

[247] On n'a aucun élément qui dit que ces fissures sont causées par un mouvement de la fondation, même celles qui sont en haut des portes jardin, toutes les fissures présentes sur ce bâtiment n'indiquent aucun mouvement au niveau du bâtiment.

[248] On n'a aucune étude de sol parce que quand on a un bâtiment où on pense qu'il y a un mouvement on va avoir des dommages à l'intérieur du bâtiment, il y a des phénomènes qui nous indiquent que le bâtiment bouge parce que le bâtiment à son périmètre extérieur est beaucoup plus lourd que la partie centrale où on a des colonnes dans le sous-sol, il y a des mouvements, il y a des indices et dans ce cas-là il n'y a aucun indice ;

[248.1] pour lui, ces fissures-là c'est vraiment des fissures de retrait.

[249] Il est d'accord que les ancrages ne sont pas nécessaires au niveau des portes jardin comme l'a dit l'expert Babin.

[250] Quant à la fissure dans la dalle du sous-sol, on ne lui avait jamais montré, il ne peut pas la qualifier, mais ça n'a aucun lien avec l'enfoncement du bâtiment dans le sol parce qu'on a une situation particulière, il ne sait pas si la dalle est appuyée de façon uniforme, il ne le sait pas ;

[250.1] une dalle qui fissure dans un sous-sol, c'est soit qu'il y a eu un retrait et que la dalle n'est peut-être pas assez épaisse, que le retrait est causé par une adhérence selon la composition des éléments porteurs du bâtiment, c'est peut-être un mauvais remblai sous la dalle, ça peut être bien des choses mais ça ne veut pas dire nécessairement qu'il y a un mouvement du bâtiment, qui peut être une cause possible en général mais il faut avoir des indices que le bâtiment a bougé.

[251] À aucun moment le Bénéficiaire ne s'est plaint ou a même parlé de la présence d'une fissure au sous-sol.



[252] Quant à la recommandation d'Alexandre Morin que le bâtiment devait être pieuté, il faudrait faire une étude de sol pour déterminer si la capacité portante du sol est suffisante parce que pour pieuter un bâtiment il faut s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante, pourquoi pieuter un bâtiment qui est remblayé sur une façade presque pleine hauteur et la partie arrière elle a un renforcement parce que le mur de fondation est plus profond pour la partie arrière pour la protéger contre le gel, ça ne veut pas dire que ça prend des pieux.

[253] Quant au point 3 – Toiture, le rôle de la membrane Armourguard, c'est d'éviter que la condensation qui peut être produite par le changement de température, à cause de la tôle, de l'acier de la toiture, condense ;

[253.1] il faut éviter que cette condensation aille mouiller le pontage, son rôle c'est de couper l'humidité.

[254] Le manufacturier recommande qu'elle soit posée avec des clous et non des agrafes, ce n'est pas une membrane qui est faite pour résister aux infiltrations d'eau, c'est fait pour protéger le support de toiture contre l'humidité pour pas que l'humidité attaque le OSB ou contreplaqué ;

[254.1] toutefois, en raison de la pente prononcée, même si on a mal fixé à plusieurs endroits et qu'on n'a pas respecté les directives du fabricant ;

[254.1.1] son efficacité n'est pas affectée outre mesure ; et

[254.1.2] ce n'est pas toute la toiture qui est affectée, il y a un versant côté nord de la toiture principale qui est clouée, aucune agrafe, le versant sud a été agrafé et non cloué et les deux versants de l'annexe on a enlevé les agrafes et installé des clous à la place.

[255] La possibilité qu'une goutte d'eau traverse la membrane et tombe sur le pontage de la toiture, ce n'est pas ça qui va endommager la structure.

[256] La valeur des travaux correctifs demandés dépasse amplement le préjudice causé qui est infime.

[257] En contre-interrogatoire, le procureur du Bénéficiaire lui dit : *je vous cite* « vous n'aviez aucun indice qui vous disait que le bâtiment avait bougé, que vous n'aviez aucun élément qui vous disait que les fissures étaient le résultat de mouvements des fondations », l'énoncé Dao ne constitue-t-il pas un indice qu'il y a peut-être un problème avec un mouvement des fondations ? il répond :

[257.1] non parce que ça va complètement à l'encontre de ses constats qui lui donnent sa conclusion, il a pris la peine de vérifier ;

[257.2] il ne suffit pas que quelqu'un dise, *on a laissé sous-entendre qu'il y a un mouvement des fondations*, personne n'a confirmé ça, il n'a vu aucun indice et Monsieur Babin a confirmé aussi la situation ;



[257.3](p 17 /31 de A9 (3 février 2016) rapport Dao, « la fissure au-dessus de la fenêtre gauche en observant les deux fissures... le coin arrière gauche »), c'est une opinion que quelqu'un a donnée, c'est certain que cette personne-là a donné une opinion là-dessus sauf qu'il faut comprendre la situation, on a une fissure capillaire qui est au coin supérieur de la fenêtre et on en a une au coin inférieur de la fenêtre et cette fissure-là, il l'a vérifiée (rapport A-4, p. 7, la photo de droite en haut de la page, fissure B réparée), « elle ne se prolonge pas sous le niveau du sol » :

[257.3.1] cette fissure se termine au niveau du sol fini et si elle se termine on ne peut pas dire qu'il y a un mouvement du bâtiment, au contraire c'est une fissure de retrait ;

[257.3.2] sa vérification de cette fissure-là montre qu'on la perdait, elle se terminait, il n'y en avait plus après ça, on ne peut pas dire que c'est un indice, c'est le contraire, il n'y en a pas de mouvement des fondations ;

[257.3.3] on a un mur de fondation dont 40 % de la surface est exposée hors sol, cette fondation-là, lorsqu'on a décoffré, elle a été exposée au soleil, le béton a séché plus rapidement et il y a eu du retrait, et ce retrait s'est manifesté aux points faibles de la fondation, ouvertures, fenêtres.

[258] Quand il a fait le constat de l'opinion de Dao et de la décision de Gignac, il a demandé à l'Entrepreneur de faire des vérifications et les correctifs requis, et l'Entrepreneur n'a pas conclu qu'il y avait un mouvement au niveau des fondations ;

[258.1] pour sa part, il s'est rendu sur place en mai 2019, il a fait un constat de l'état des fissures qui ont été réparées et les fissures qui ont été dénoncées à ce moment-là, ça n'a aucun rapport, aucun lien avec un mouvement des fondations.

[259] Il n'a pas vérifié l'intérieur du bâtiment, rien ne pouvait lui mettre en doute la stabilité du bâtiment, *c'était flagrant, cette situation-là lui dit clairement* que la fissure est une fissure de retrait parce qu'elle s'arrête au niveau du sol, ça ne donne rien d'aller plus loin, pourquoi investiguer une situation qui n'existe pas.

[260] À la question, si vous ne les avez pas vues avant la réparation, comment dire quelles étaient capillaires, il répond les photos très claires de Monsieur Gignac étaient claires et, sur les lieux, la façon qu'elles ont été réparées, qu'elles ont été meulées, on voit que c'était des fissures qui étaient capillaires et voir comment elles se prolongeaient de façon capillaire sous la réparation indique très clairement qu'elles étaient capillaires.

[261] Quant aux photos de gypse produites par le Bénéficiaire au premier jour de l'audience (pièces B-3), il répond : ce n'est pas évident, ce n'est pas clair, on n'a



pas une vue d'ensemble de la pièce ça ne veut pas dire qu'un bâtiment bouge, ça peut être causé par une mauvaise fixation, une mauvaise préparation de la surface où on a posé le gypse même une mauvaise fixation du gypse, il ne les a pas vues, le Bénéficiaire ne lui a rien montré à ce sujet, mais il n'a pas de raison de croire que ces fissures sont causées par un mouvement des fondations, la structure peut bouger sous les contraintes d'humidité.

[262] Quant à la fissure sous la porte jardin, elle n'est pas dans son rapport parce qu'on ne lui a jamais montré cette fissure-là, ça n'a jamais été dénoncé depuis le début, Monsieur Gignac ne les avait pas constatés, il a appris l'existence de ces fissures lors de l'arbitrage.

[263] Quant à l'opinion de l'expert Leblanc, que par mesure de prudence on aurait dû excaver et membraner? Il répond, s'il fallait réparer toutes les fissures capillaires sur les murs de fondations par simple mesure de prudence, il faudrait toutes les excaver et les membraner à la grandeur, il y a énormément des fissures capillaires sur les murs de fondations et on ne fait pas ça, ce n'est pas dans l'usage du marché de faire ça,

[264] Il ne voit pas la nécessité de faire ça, sachant très bien qu'une des fissures déterrées s'arrête à un moment donné, c'est sûr que ce sont des fissures de retrait, donc si à un moment donné elle s'arrête la fissuration s'arrête.

[265] Même au niveau de la partie habitable, il ne juge pas ça nécessaire.

## PLAIDOIRIES

### Le Bénéficiaire

[266] Le Bénéficiaire plaide que mathématiquement :

[266.1] on a deux experts, l'expert Leblanc et l'expert Morin, venus dire à peu près ceci, selon eux les réparations n'avaient pas été faites de façon adéquate ou selon les règles de l'art ; et

[266.2] on en a deux autres qui nous disent *non non non* à notre avis ça été fait correctement ;

alors on est placé devant des versions contradictoires d'experts.

[267] À ce moment-là il faut aller sur la crédibilité et la force probante de chaque témoignage pour départager tout ça.

[268] L'expert Marcel Leblanc « *il a offert un témoignage parfois surprenant mais sincère* ».

[269] Monsieur Leblanc :



- [269.1]a dit qu'à son avis les réparations étaient non conformes parce que l'Entrepreneur n'a pas membrané et pas excavé jusque dans le sol ;
- [269.2]a ajouté que pour la partie habitable, la simple prudence élémentaire aurait été de s'assurer qu'il n'y avait aucun problème à l'intérieur ;
- [269.3]a expliqué qu'il y avait un mouvement de fondations, pourquoi il pensait qu'il y avait eu un mouvement de fondations et a fourni un croquis, dans son esprit c'était très clair.
- [270] Confronté à la question de la toiture, il a dit que la toiture n'a pas été faite comme elle aurait dû être faite, mais ça ne causera pas de problème, il l'a dit sans hésitation malgré que ce bout-là de témoignage n'était pas à 100 % à l'avantage du Bénéficiaire il l'a dit sans hésitation, il a dit ce qu'il pensait, sans cachette.
- [271] Cependant comme ça n'avait pas été fait selon les règles de l'art, ça devrait être compensé, mais il a dit qu'à son avis ça ne causerait pas de problème dans le futur.
- [272] Il a répondu aux questions, ne s'est pas contredit, a répondu avec franchise autant quand ça faisait l'affaire du Bénéficiaire que quand ça ne faisait pas l'affaire du bénéficiaire.
- [273] Donc la crédibilité de Monsieur Leblanc est clairement établie.
- [274] Alexandre Morin est à la tête d'une compagnie qui s'appelle Fissures Morin, c'est ce qu'il fait dans la vie, il répare les fissures dans les fondations, ce n'est pas un penseur ou un bureaucrate ou même un ingénieur, c'est quelqu'un de terrain, qui a l'expérience de la réparation des fissures dans la fondation.
- [275] À la vue des photos 1 à 37 du Rapport Babin, à la même question est-ce que la réparation a bien été effectuée, la réponse a toujours été la même, elle a été mal faite parce que ça n'a pas été excavé ni membrané.
- [276] Il a été constant dans sa réponse et il a précisé avoir vu la maison avant les réparations, peu de temps après les réparations et longtemps après les réparations, il s'est présentés plusieurs fois sur place et a constaté les choses de visu.
- [277] Il a dit que selon lui, il y avait un mouvement des fondations et il a proposé un moyen pour réparer cela, pour contrôler ça, c'est-à-dire un « pieutage » (pose de pieux) pour que ça cesse de travailler.
- [278] Il a estimé ces réparations entre 40 et 45,000\$.
- [279] Il répondu avec franchise et constance, n'a jamais changé sa version des faits et personne n'est venu contredire jusqu'au témoignage de Monsieur Gadbois (note



du Tribunal : ce fut aussi le témoignage de l'ingénieur Babin) que le « pieutage » (pose de pieux) pourrait être une bonne solution.

[280] Il y a une constance entre les deux experts du Bénéficiaire que ça n'a pas été réparé selon la règle de l'art, ça aurait dû être réparé différemment et qu'il y a un mouvement des fondations.

[281] Luc Babin : on peut séparer son témoignage en deux soit avant la pause du soir après le premier jour d'audience et après la pause.

[282] Avant, il a admis qu'il y avait une fente dans la dalle et qu'elle avait agrandi depuis sa visite selon les photos présentées.

[283] Le lendemain surprise le procureur de l'Entrepreneur rappelle comme témoin Monsieur Babin.

[284] On a là un changement de témoignage :

[284.1] premièrement il dit qu'il n'a pas vraiment eu le temps de regarder les photos comme il le faut et au niveau de la fente ça semble pareil ;

[284.2] donc contradiction d'autant plus que lesdites photos avaient été envoyées à tous le matin la journée avant, Monsieur Babin a témoigné en fin de journée, il avait eu le temps de regarder les photos plusieurs heures avant d'être questionné en contre-interrogatoire dessus.

[285] « *Fait troublant* », confronté à la fente à l'intérieur la porte du jardin, sur ses photos on ne la voyait pas et ensuite confronté aux photos du Bénéficiaire il dit oui on ne la voyait pas mais effectivement il en avait une, il a admis du bout des lèvres qu'il y avait une fente près de la porte du jardin à l'avant à l'intérieur et que sur ces photos à lui on ne les voyait pas mais quelles étaient là.

[286] C'est troublant : ou la photo n'était pas bonne et ça été omis, la version change en cours de route.

[287] Confronté au fait qu'à l'intérieur le gypse s'était séparé ou fendu, il commence par dire qu'il n'est pas trop allé à l'intérieur, puis il est allé à l'intérieur à la salle de bains, il l'a vue mais ça n'a pas été mis au rapport, il a dit que ce n'était pas à son mandat, qui était de « checker » la fondation pas le gypse, alors que quand on a un problème de fondations, ça peut apporter d'autres problèmes comme expert on doit en rapporter tout ce qu'on voit.

[288] À la simple question se pourrait-il que les fondations travaillent, et est-ce que ledit travail pourrait être du problème des fondations, l'expert ne jamais voulu répondre n'a jamais voulu dire que des fondations qui bougent font fendre le gypse.



- [289] Ceci affecte sa crédibilité, car ça faisait son affaire, c'était clair et direct quand ça ne faisait pas son affaire c'était beaucoup plus difficile ou il ne répondait pas ou il ne l'avait pas vu.
- [290] Monsieur Arsenault a relaté les problèmes qu'il a eus avec la maison, notamment avec la fondation il a dit qu'il avait des fentes qu'il avait montrées à Monsieur Babin et qui ne se retrouvaient pas dans son rapport d'expertise.
- [291] Il a montré la dalle de ciment qui selon lui a travaillé durant la dernière année.
- [292] Il a dit qu'il avait été présent et que ça n'avait pas été excavé ni membrané lors des réparations.
- [293] Photos à l'appui, il a montré le travail dans le gypse de ces derniers temps.
- [294] Au niveau de la toiture, il a dit que la fameuse membrane avait été agrafée au lieu de clouée, que quand les agrafes ont été enlevées les trous n'avaient pas été bouchées à la membrane, cela annulait toute la garantie du fabricant.
- [295] Il a dit qu'il s'attendait à avoir la garantie du manufacturier applicable sur tous les matériaux qui avaient été utilisés à sa maison notamment la membrane.
- [296] À la question vous vous attendez à quoi pour le toit, il veut que la membrane soit posée correctement sur toute la toiture afin d'obtenir la garantie du manufacturier c'est tout.
- [297] On se rappelle qu'on est dans un dossier où on demande des correctifs, c'est des choses qui devaient être faites suite à la dernière décision, notre prétention ça n'a pas été fait correctement.
- [298] Monsieur Demers a admis que ça été partiellement mal fait au niveau de la toiture la preuve il a demandé à Monsieur Bourdages d'enlever les agrafes et mettre des clous, le pourcentage qui n'a pas été repris est à peu près 50 %.
- [299] Pour les 50 % qui ont été repris on sait d'après le témoignage de Monsieur Arsenault que les trous n'ont pas bouchés et à la partie qui est non reprise on ne sait pas.
- [300] Au niveau de la fondation n'a pas pu dire grand-chose parce qu'il n'a pas constaté les réparations il n'a jamais vu les réparations (note du Tribunal : le témoin a plutôt dit être retourné les voir et en avoir pris des photographies).
- [301] Ajoutons son courriel où on dit qu'on va ajouter les plaques si nécessaire, les travaux d'excavation seront repris si nécessaire.
- [302] Monsieur Bourdages : on doit lui accorder une crédibilité mitigée, il lui a demandé les trous d'agrafes est-ce que c'était rempli, il a répondu oui et il a dit ça a été latté par-dessus les trous.



[303] Confronté aux photos, c'était évident que les trous n'avaient pas été remplis, ça avait été moins latté, donc au début c'était oui et après c'était non.

[304] Monsieur Bourdages témoignait comme témoin ordinaire, il est venu expliquer ce qu'il avait fait, il a expliqué avoir meulé les fentes et il les avait même agrandi, exagéré dans ses mots, ou intensifié les fentes pour mettre le matériel dedans, il avait meulé et il considérait que c'était correct ainsi.

[305] Ça ce bout-là de son témoignage est important car il faut se rappeler que le témoin Gadbois, a seulement vu les fentes en personne après que les réparations ont été exécutées alors que le témoin Gadbois ne les a vus de visu qu'après que les fissures ont été modifiées pour les fins du travail à faire.

[306] Monsieur D'Anjou : sa prétention était que Monsieur Arsenault était responsable de la préparation du terrain, pourtant est-ce que c'est lui qui avait engagé Pitts Fondation et si Pitts fondation a fait les travaux c'était que tout était correct.

[307] Si tout est correct on exclut toute responsabilité de la qualité de la fondation à Monsieur Arsenault à partir du moment où Pitts Fondation arrive, coule la dalle et fait ce qu'il doit faire, c'est que ce dernier considérait que tout était correct et si ça ne l'est pas ça devient la responsabilité du sous-contractant donc de l'Entrepreneur général.

[308] De toutes façons, le contrat de vente :

[308.1](1 de 9, nb) on parle de frais pour des voyages de gravier supplémentaire, quand on prend la responsabilité d'amener plus de gravier ou moins de gravier et qu'on facture le client on devient responsable de la préparation du terrain de façon contractuelle c'était leur responsabilité de partir sur des bases solides et que le terrain soit bien préparé ;

[308.2](7 de 9), ce n'est pas non-inclus, donc c'est inclus, faut faire une distinction entre aménagement du terrain (après les travaux on remet ça en ordre on plante des arbres) et préparation du terrain (préparer à recevoir la construction), excavation et remblais ça veut dire faire le trou, ça ne veut pas dire faire les tests de compaction, mettre ça au niveau et autre.

[309] On ne peut pas dire que Monsieur Arsenault a une responsabilité quelconque au niveau de la fondation.

[310] Monsieur Gadbois a dit à plusieurs reprises qu'il n'y avait aucun indice d'un mouvement de fondation alors qu'il y avait au moins un indice, soit le rapport Dao au 3 février 2016, pièce A-9, page 17 de 31, on voyait Noir sur Blanc que le coin de la maison s'était enfoncé.

[311] Il est faux de dire qu'il avait aucun indice il est plus exact de dire que l'indice a été ignoré.



[312] Quand ce sont des photos qui émanent de l'Administrateur ou de l'Entrepreneur, Monsieur Gadbois est capable de donner son opinion sur ce qu'il constate sur les photos mais appelé à donner son opinion sur les photos qui n'émanent pas de lui ou de son organisme il ne peut pas témoigner, il n'a pas vu ou les photos ne sont pas claires - pourtant les photos de la dalle de ciment sont très claires très visibles et en couleurs.

[313] Pour les fissures à l'extérieur il est capable de donner son opinion mais pas pour la fissure de la dalle à l'intérieur là, il n'est pas capable, il ne sait pas, il ne l'a pas vu (note du Tribunal : ce n'était pas encore dénoncé lors de sa visite en mai 2019).

[314] Il dit que quand une fondation travaillait, bougeait, il y a des indices et il les a nommés notamment des dénivelés au niveau du plancher, déchirement au niveau du gypse, portes qui coïnciaient, dans notre dossier des déchirements niveau du gypse il y en a, des dénivelés il y a en a au niveau de la dalle de ciment si on appelle cela un plancher, il y en a des indices au niveau du mouvement des fondations et ces indices malheureusement et curieusement Monsieur Gadbois n'est pas allé à l'intérieur seulement dans l'entretoit.

[315] On est dans un dossier où on éprouve des problèmes de fondation, on a une section du rapport faisant mention qu'il y a peut-être un coin de maison qui s'enfoncé et il n'est pas allé dans la maison donc en y allant pas il n'a pas pu voir les indices qu'il a lui-même nommés qui pourraient mener à la conclusion qu'il y a un mouvement des fondations.

[316] Certaines parties de son témoignage sont nébuleuses, il ne s'est pas attardé outre mesure à la solution proposée par l'expert Morin sur le pieutage.

[317] Il a admis que la membrane n'a pas été faite selon la règle de l'art qui avait des malfaçons mais vice caché ou malfaçons, on devait corriger de façon adéquate.

[318] Les clients sont en droit de s'attendre à ce que les correctifs soient faits correctement et pas juste à moitié.

[319] Pour le droit applicable il produit les décisions suivantes :

[319.1] le Tribunal note que les deux décisions traitent de problème de sol sous les fondations, de la pyrite dans un cas, des grosses roches dans l'autre :

[319.1.1] *SNC-Lavalin Inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*<sup>11</sup> - le Tribunal note quand dans cet arrêt de la Cour d'appel, la preuve a démontré la présence de pyrite sous les fondations et que les déformations étaient prévisibles, il n'y a aucune preuve de pyrite ou autre dans notre dossier ni que des déformations étaient prévisibles :

---

<sup>11</sup> 2020 QCCA 495.



[615] La doctrine reconnaît la valeur de cette conclusion lorsqu'elle traite de la question de la prévisibilité de la défectuosité :

En fait, trois principales formes de vice sont reconnues. Il peut d'abord s'agir d'une défectuosité matérielle, lorsque le bien livré est détérioré ou brisé (par exemple, un bateau de plaisance dont la coque a été avariée et se désagrège).

La défectuosité peut n'être que prévisible. La présence de pyrite (ou pyrrhotite) dans la pierre concassée, placée sous les fondations, en offre un bon exemple : même si elle n'a pas encore provoqué la déformation des fondations et autres éléments structurels lors de la demande en justice, elle est qualifiée de vice en autant que l'acheteur fait la preuve que ces déformations sont prévisibles. [...]

[319.1.2] *Bossé c. Habitations D.G. Bédard Inc. et La Garantie Abrisat Inc.*<sup>12</sup>, dans ce dossier l'expert recommande une membrane autocollante - le Tribunal note que ce dossier, l'arbitre a conclu **à des infiltrations d'eau et des fondations en mouvement** causé par un remblayage inadéquat (grosses roches), situation qui risque d'entraîner la perte de l'ouvrage, preuve totalement absente des présentes.

[320] Quant à la première décision, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas rentré d'eau qu'automatiquement il n'y a pas de défectuosité, la défectuosité peut être de façon prévisible, on a fait pleins d'hypothèses mais on n'a pas expertisé et là on a une dalle fendue et le gypse qui décolle.

[321] Il fallait aussi se poser la question de façon sérieuse qu'est-ce qui avait causé les fentes et cette question n'a pas été posée de façon sérieuse même si on dit il n'y a pas d'eau, le déficit peut n'être que prévisible et selon le jugement du Tribunal il y a peut-être une prépondérance de preuve qu'effectivement il y a des préjudices ça a brisé ailleurs.

[322] Quant à la deuxième décision, des nouvelles fissures sont apparues et le tribunal a conclu au mouvement.

[323] Pour les fissures, il n'a pas à entrer dans le débat s'il y a malfaçons ou vices cachés car il y a une décision qui a dit qu'il faut que ce soit réparé comme il le faut ce n'est pas pertinent d'aller plus loin pour savoir si c'est un vice caché ou une malfaçon car ce travail a été fait dans la décision précédente.

[324] Monsieur Arsenault a signé son contrat en 2011 et nous sommes en 2021 il se plaint de la même chose que la dernière fois, problèmes de fondation problème avec la toiture.

<sup>12</sup> Soreconi 191402001, 18 octobre 2019, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, arbitre.



[325] Sa demande :

[325.1] au niveau de la réparation des fondations, c'est de réparer la fondation selon l'opinion des experts du Bénéficiaire soit :

[325.1.1] excaver jusqu'à la semelle ; et

[325.1.2] membraner dans un premier temps,

[325.1.3] dans un deuxième temps s'assurer que la cause soit réglée et la cause, c'est un mouvement des fondations ;

[325.1.4] la seule preuve pour remédier à ça de la part de fissures Morin, c'est un pieutage, c'est la suggestion pour solidifier ça, pour pas que ça se reproduise, que ça s'aggrave.

[325.2] au niveau de la toiture, il demande sa garantie du fabricant, si ça exige d'enlever une partie de la toiture pour remettre une membrane neuve et remettre la toiture, si c'est ça que ça prend, c'est ce que Monsieur Arsenault demande.

[325.3] le remboursement des factures pour les frais d'expert, très raisonnables et très pertinents puisque ça ne représente que le montant qu'ils ont facturé pour leur témoignage.

## L'Entrepreneur

[326] L'Entrepreneur affirme qu'il ne s'agit pas de lancer des hypothèses pour essayer par après de dire que c'est de la preuve, parce que la preuve est toute autre.

[327] Le cadre ici est un cadre légal en fonction d'une garantie qui a été émise et pour laquelle des points ont été reconnus parce qu'ils ont été soulevés à l'intérieur du délai prévu pour les vices cachés.

[328] L'élément à trancher c'est la décision de l'Administrateur, le suivi qui a été fait à la suite de sa décision, il faut commencer par la pièce A-9, 3 février 2016, p. 3, c'est le début, ce qui est reconnu par l'Administrateur parce qu'on part de là.

[329] Ce qui est reconnu au *point 1. Mur de fondation fissure*, on parle des murs de fondation, des fissures, c'est assez précis, on parle après du vide sous toit, de la toiture, le papier Armourguard.

[330] Dans ce document aux pages 16, 17 et 18, les points reconnus, les fissures, les deux premières qui sont en haut des portes jardin, sur lesquelles un produit à base de ciment a rupturé et dans l'extrait on mentionne deux fissures qui sont dans la fondation qui ont été observées, une en arrière gauche au-dessus de la porte fenêtre et l'autre une fenêtre du côté gauche à l'arrière du bâtiment, la fissure au-dessus de la porte fenêtre a déjà été réparée et est réapparue donc



c'est la raison pour laquelle l'Administrateur le reconnaît et dit que la constatation est : quatre fissures aux murs de fondation sur le côté gauche du bâtiment et deux fissures aux murs de fondation à l'arrière du bâtiment.

[331] Ce sont toujours les mêmes dont on a parlé tout le temps, il n'était pas question de fissures à la dalle ou autre endroit.

[332] On a les photos à la page suivante et la décision 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 c'est ça l'obligation de l'Entrepreneur.

[333] Puis pièce A-8 - pour bien recadrer le cadre du litige puisqu'on a tendance à s'écarter de ce qui est couvert par la garantie légale - en octobre 2017, décision complémentaire en rapport à la décision de février 2016.

[333.1] les points qui sont reconnus, les travaux à être effectués, on parle toujours de mur de fondation fissure le vide sous le toit ventilation et le papier Armourguard ;

[333.2] par la suite on dit on reprend la dénonciation du bénéficiaire on parle toujours des fissures sur les murs, p. 18 de 30, le rapport complémentaire modifie les points 1 à 4, ajoute le point 9, et ajoute les notes C et D suite à la visite du 25 mai 2017 ;

[333.3] points retenus : *mur de fondation fissure*, le Bénéficiaire a dénoncé note a, b et c, on parle toujours des mêmes fissures, il disait qu'il n'avait pas été réparé adéquatement c'est la raison pour laquelle le conciliateur émet sa conclusion d'ailleurs à l'extrait de la note A « fissures *très importantes* sur la fondation située sur le côté gauche vers l'arrière du bâtiment » toujours les mêmes fissures mais personne ne les a qualifiées d'*importantes* ; note B toujours les mêmes fissures ; note C mur fondation fissure aucun travaux n'a été effectué ;

[333.4] *lors de notre visite supplémentaire nous avons fait les constatations suivantes : quatre fissures sur le côté gauche du bâtiment qui n'ont pas été réparées depuis notre visite des lieux le 13 août 2015 et deux fissures aux murs de fondation à l'arrière du bâtiment qui n'ont pas été réparées depuis notre visite des lieux du 13 août 2015 ;*

[333.5] *par conséquent l'entrepreneur devra faire des vérifications et les correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.*

[334] C'est ça qui nous amène par la suite toujours aux mêmes fissures au niveau des murs, décision de Monsieur Gadbois pièce A-4, l'Entrepreneur a fait les travaux mais avant de les faire, Monsieur Demers a témoigné s'être présenté, il a dit « j'ai regardé ça avec ouverture d'esprit » et aussi avec son expérience parce qu'il avait déjà qu'il avait une formation au niveau des fissures de béton



- [335] Sans avoir vu les fissures avec l'esprit ouvert, il a appelé la personne de fissures Morin, « il me décrivait ça, je trouvais que ça ne correspondait pas avec ce que j'avais vu sur les photos donc avant de prendre une décision hâtive je suis allé voir sur les lieux pour constater et avec Monsieur Bourdages ça ne correspondait pas avec ce que fissure Morin lui mentionnait et là j'ai communiqué avec le conciliateur de la garantie pour s'assurer que ce qui avait été discuté à savoir l'utilisation d'un produit flexible rencontrait les règles de l'art et l'usage courant du marché, c'est ce qui a été fait avant que les travaux soient faits ».
- [336] Fissure Morin est là comme témoin expert mais dit il a dit « je suis ouvert à faire les travaux, à faire une soumission sur demande ».
- [337] Monsieur Gadbois est allé par la suite sur les lieux constater les réparations faites sur les fissures et par la suite a pris une décision à savoir les réparations avaient été faites selon les règles de l'art et l'usage du marché.
- [338] C'est ça le départ, et la dénonciation du 9 janvier 2019 (page 3 de 13 pièce A-4), sept ans après la construction, ne parle jamais de problématiques au niveau d'une fissure autre des murs de fondation.
- [339] Monsieur Arsenault avait reçu les courriels lui disant quand l'Entrepreneur viendrait et quel produit serait utilisé.
- [340] L'autre dénonciation à la décision de Monsieur Gadbois (page 4/13) ne traite que du papier Armourguard.
- [341] À aucun endroit Monsieur Arsenault ne se plaint d'autre chose que ça.
- [342] L'Entrepreneur a fait ce qu'il avait à faire, en fonction avec la décision rendue et c'est ce que Monsieur Gadbois avait à vérifier : est-ce que les réparations ont été faites selon les règles de l'art et l'usage du marché.
- [343] Monsieur Gadbois a dit que jamais, quand il est allé sur les lieux, *on m'a parlé d'autres fissures d'aucune façon ce sont les fissures dont on m'a parlé, que j'ai regardées.*
- [344] C'est possible que Monsieur Arsenault s'attendît à plus, mais la question n'est pas là, est-ce que les réparations qui sont là sont faites selon les règles de l'art et l'usage du marché et c'est ça que l'arbitre doit déterminer.
- [345] Monsieur Leblanc, dans un premier temps le procureur du Bénéficiaire dit c'est un témoignage qui est pour le moins surprenant, mais c'est le témoignage de son expert et là il demande de mettre de côté des choses que son expert dit et d'en retenir d'autres ce n'est pas une question de « cherry picking » (traduction du soussigné : choisir uniquement ce qui nous convient) on doit regarder le témoignage dans son ensemble alors que ce que Monsieur Leblanc est venu mentionner :



[345.1] je n'ai aucun problème avec les réparations qui ont été faites, sur ce qui était hors-sol et là il nous lance quelque chose : il y a une poussée des terres.

[346] Leblanc se base d'un calcul au niveau de la poussée des terres et Monsieur Leblanc était présent quand Monsieur Babin est venu témoigner et il n'est jamais venu en contre preuve pour le contredire :

[346.1] avec un calcul de quatre pieds de butée on a un facteur de sécurité de 2,25, deux fois plus que ce qui est demandé alors qu'en réalité, la butée est de cinq pieds si on regarde les documents de Pitts Fondation.

[347] Ce que Leblanc a dit est complètement faux, complètement dans l'erreur.

[348] Monsieur Leblanc a travaillé exclusivement avec les photos prises par Monsieur Babin.

[349] Monsieur Leblanc a dit qu'il n'avait rien à dire sur les réparations des fissures hors-sol et pour celles qui sont sous le sol, qu'il n'a pas constatées, on aurait dû excaver et poser une membrane, pour être sûr d'être sûr.

[350] Ici il s'agissait de fissures de retrait corrigées selon la largeur qu'elles avaient.

[351] Leblanc n'a témoigné que sur photo, quand il lui a demandé qu'est-ce qui vous fait penser qu'il y a un mouvement, il a référé à la photo 11 du rapport Babin alors que c'est complètement le contraire il s'agit d'un amas de matériels, s'il avait été sur place son opinion aurait été probablement différente, on ne peut pas lui accorder la valeur probante car ses prémices sont erronées.

[352] Il faut être prudent avec un expert qui n'est pas allé sur les lieux.

[353] On a ici deux témoins du Bénéficiaire qui ne s'entendent pas sur la méthode applicable, Leblanc dit que les réparations hors terre c'est fait selon les normes alors que Morin dit ça prenait des ancrages, ça prenait un pieutage, et il n'a aucune expertise.

[354] Monsieur Gadbois et Monsieur Babin ont excavé alors que Monsieur Leblanc croyait que ce n'avait pas été fait.

[355] Morin est expert en réparation mais certainement pas en pieutage et en analyse de sol.

[356] Il n'a pas été reconnu expert ingénieur ou en étude de sol, c'est au niveau des réparations, c'est un ami de Monsieur Arsenault, ils sont allés à l'école ensemble, ce n'est pas une partie impartiale et objective, au contraire un expert ne doit pas avoir un intérêt alors que lui termine son témoignage *je vais faire une soumission pour les travaux je suis disponible pour les faire.*



[357] Son témoignage, ce n'est que des hypothèses lancées qui n'ont rien à voir avec la preuve.

[358] Monsieur Babin est le seul qui est allé sur les lieux après que les réparations ont eu lieu, tout comme Monsieur Gadbois, un an et demi après les réparations pour Monsieur Gadbois et plus de deux ans après pour Monsieur Babin, donc la meilleure preuve pour répondre à la question : est-ce que les réparations sont adéquates, c'est avec Babin.

[359] Il a regardé l'ensemble du bâtiment pour voir s'il y a des indices qui montrent un mouvement du bâtiment et la réponse est non, ça a été réparé adéquatement, on a pris photo par photo et toutes les fissures qui ont été réparées, l'ont été convenablement.

[360] Pour les fissures au niveau des portes jardin ça n'a pas bougé du tout, sur le côté la même chose.

[361] La terre a été enlevée pour s'assurer que la fissure devenait capillaire par la suite.

[362] Babin a dit que ce sont toutes des fissures de retrait et ont toutes été réparées adéquatement, elles se perdent et il n'y a pas d'intervention à faire, c'est aussi le témoignage de Monsieur Gadbois, ces deux témoins sont allés sur place, ils ont excavé et les ont regardées, il s'agit d'une preuve probante que les réparations étaient adéquates.

[363] Le produit qui a été utilisé est bon pour des fissures de 1 cm et il n'y a aucune fissure dans cette dimension ici.

[364] Monsieur D'Anjou a dit que Monsieur Arsenault était présent lors de la signature du contrat, c'est lui qui a pris en charge les questions de l'excavation et du remblai ; Monsieur Arsenault a décidé de prendre en charge la préparation, l'excavation et le remblai et la soumission de Pitts Fondation indique clairement que la compaction n'est pas comprise.

[365] On n'a pas de problème de compaction et on n'a pas de mouvement de fondation.

[366] Gadbois a dit qu'il était content qu'on lui pose la question car il a regardé si la fissure près de la fenêtre était un signe de mouvement et ce n'est pas le cas, on ne peut pas dire *vous n'avez pas regardé les indices*, il dit qu'il a pris la peine de vérifier.

[367] La fissure du gypse, Babin a dit qu'il n'a pas regardé puisque ce n'est pas un endroit où il y a des fissures quand il y a un mouvement des fondations, elle est dans le pignon au deuxième étage.

[368] Les fissures de retrait ont une caractéristique particulière, ce sont des fissures à la verticale comme on a dans chacune des fissures présentes, il y a un pattern, alors que si on a un mouvement de fondation, elle peut être une fissure soit en



écaillage, soit qui se prolonge à l'horizontale, ce n'est pas ça qu'on a ici on a seulement des fissures à la verticale.

[369] Quant au papier Armourguard, la demande est un non-sens, le propre expert du Bénéficiaire dit que ce n'est pas justifié, il fait son travail est au niveau du contrôle de l'humidité.

[370] Il produit les décisions suivantes :

[370.1] *Kwan c. Construction Denis Desjardins Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>13</sup> ;

[370.2] *Temimi c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>14</sup> ;

[370.3] *Villeneuve c. Domicilex Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>15</sup> ;

[370.4] *Thériault c. Les Habitations Mont-Carleton (1994) Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>16</sup>

## L'Administrateur

[371] Il faut recadrer le litige, il y a eu des réparations en vertu de deux décisions de l'Administrateur et le Bénéficiaire se dit insatisfait des réparations effectuées en vertu de ces décisions.

[372] Le Bénéficiaire devait faire la démonstration que les réparations au terme des décisions ne l'ont pas été selon la règle de l'art et l'usage du marché.

[373] La dénonciation à l'Administrateur du 9 janvier 2019 (note A de A-4) du Bénéficiaire allègue une promesse et juge que le travail est insatisfaisant.

[374] L'inspecteur-conciliateur Gadbois a eu des communications préalables avec l'Entrepreneur et le Bénéficiaire avant de se déplacer pour prendre connaissance du travail qui avait été fait.

[375] Deux rapports (décisions de l'Administrateur) ont déjà répertorié en long et en large les fissures donc son déplacement était pour vérifier si les réparations ont été bien faites et la toiture.

[376] Quant au rapproche du procureur du Bénéficiaire qu'il n'a pas procédé à une inspection à l'intérieur, l'Inspecteur-conciliateur avait le mandat de vérifier si les

<sup>13</sup> 2005 CanLII 59060, GAMM, 28 janvier 2005, Claude Dupuis, arbitre.

<sup>14</sup> CCAC S09-101101-NP, 1<sup>er</sup> mars 2010, Me Pierre Boulanger, arbitre.

<sup>15</sup> 2003 CanLII 56693, avril 2003, Jean Royer, arbitre

<sup>16</sup> 2005 CanLII 59109, CCAC S05-0409-NP, 21 juillet 2005, Claude Desmeules, arbitre.



réparations avaient été bien faites, il n'était pas là pour inspecter l'immeuble, il ne va pas s'attarder aux éléments qui ne sont pas pertinents.

[377] Il a constaté le travail aux fissures, le meulage qui a permis à l'Entrepreneur d'installer un scellant.

[378] On ne remarque pas de mouvement, il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau, la méthode corrective est une méthode reconnue selon l'usage du marché, à chaque fissure son remède, on n'a pas à intervenir sur une fissure capillaire.

[379] L'Inspecteur-conciliateur a regardé les fissures :

[379.1] sous le niveau du sol, les fissures se perdent ;

[379.2] les fissures qui ont été réparées, ont été bien réparées ; et

[379.3] les fissures pour lesquels il n'y a pas eu d'intervention sont réellement des fissures capillaires et l'usage du marché c'est de ne pas intervenir.

[380] Quant à la toiture, l'Inspecteur-conciliateur Gadbois est d'accord avec l'ingénieur Marcel Leblanc, quant à l'utilité et la façon qu'elle a été installée, elle fait toujours son travail, la membrane n'a pas été installée selon les recommandations du fabricant mais « comme elle a été installée » n'intervient d'aucune façon à l'utilité de la membrane, elle va toujours remplir sa première utilité qui est de contrôler l'humidité qui pourrait se créer entre la toiture en acier et la portion intérieure.

[381] L'Inspecteur-conciliateur a rendu sa décision en vertu du *Règlement* et sur les deux points, on est sous la couverture de vices cachés vu la date de la dénonciation, on doit analyser les fissures, voir si ça rentre ou non dans les critères du vice caché au point de vue de la gravité, les fissures ne rencontrent pas les critères du vice caché.

[382] Même si on devait qualifier la situation de la toiture comme étant une malfaçon ou non, il plaide que ce n'est pas une malfaçon au sens du *Règlement*.

[383] Monsieur Leblanc n'est pas en accord avec les conclusions de Monsieur Morin, il dit dans son rapport quant au doute dans le rapport de Monsieur Morin sur les fissures, *nous n'avons pas d'indices confirmer une telle hypothèse* est dans son témoignage, il a dit non, avec ce qu'il a pu constater il ne venait pas à la même conclusion de Monsieur Morin.

[384] Il a fait admettre Monsieur Leblanc que lui-même dans sa carrière il avait déjà recommandé la méthode de réparation des fissures appliquées, il a admis que c'était un usage du marché.

[385] Quant à la prétention que Monsieur Gadbois aurait donné des opinions différentes selon les photos, ce qui est des fissures il les a vues de ses yeux il ne s'agit pas de « cherry-picking » où il se prononce sur certaines photos et pas sur d'autres,



les analyses qu'il a faites, ce sont les analyses qu'il avait sur les lieux et lui sur les lieux, il n'a pas dénoté d'indice qui lui indiquait qu'il y avait mouvement de fondation et Monsieur Leblanc en vient aux mêmes conclusions.

[386] On dit que Monsieur Gadbois aurait dû tenir compte d'une opinion d'un expert dans un rapport précédent pour investiguer davantage cette question-là, il n'est pas d'accord, Monsieur Gadbois est sur place, il prend le temps de regarder l'ensemble de la structure extérieure pour les fissures et il vous dit de par son expérience il les connaît les signes des mouvements de fondation, il ne les a pas vus.

[387] On a parlé d'autres fissures à l'audience, fissures au niveau de la dalle, fissures sous la porte jardin, toutes des fissures qui n'ont pas été dénoncées par le Bénéficiaire à Monsieur Gadbois, qu'il ne connaît pas quand il se déplace pour faire son analyse, il n'a jamais entendu parler de ces fissures qui ne sont pas dans la dénonciation qui a emmené Monsieur Gadbois se déplacer.

[388] Ces autres fissures aujourd'hui sont hors-délai, il n'y a plus moyen de demander à l'Administrateur de corriger ça par le biais de la garantie, ça fait longtemps qu'on en a pris connaissance le délai de six mois est échu.

[389] La preuve nous dit que les fissures ont été réparées depuis deux ans et demi et il n'y a jamais eu de problème d'infiltration, les scellants installés ne démontrent pas de signe de relâchement

[390] On lance beaucoup d'hypothèses aux fins de remettre en doute les méthodes qui ont été utilisées.

[391] Il comprend qu'il peut y avoir des situations inquiétantes et qu'on veut toujours la solution la plus rassurante mais ce n'est pas ça ce qui est garantie, il comprend que le Bénéficiaire veut le remède le plus coûteux et le plus extrême, excavation et membrane pour assurer une pérennité toute épreuve, mais rien ne nous démontre que c'était le remède qu'il fallait.

[392] Dans le marché, pour une fissure capillaire, on n'intervient pas et pour les autres il y a une gradation pour qu'on puisse les qualifier de vices cachés et toute fissure n'est pas nécessairement vice caché.

[393] Il produit trois décisions :

[393.1] *Corbo et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et 9122-1937 Québec Inc.*<sup>17</sup> ;

[393.2] *Wang c. Résidences Grilli Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>18</sup> ;

<sup>17</sup> GAMM 2008-12-010, 15 mai 2009, Me Bernard Lefebvre, arbitre.

<sup>18</sup> Soreconi 070911001, 30 novembre 2007, Me Michel A. Jeannot, arbitre.



[393.3] *MV c. Les Constructions Raymond et fils Inc. et Raymond Chabot administrateur provisoires inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat*<sup>19</sup>.

### Réplique du Bénéficiaire

[394] Il rappelle que l'inspecteur-conciliateur Gignac avait considéré que les fissures devaient être réparées alors que la jurisprudence soumise par ses collègues traite de fissures qui n'ont pas à l'être car capillaires.

[395] Le seul expert qui a vu les fissures avant la réparation et après, c'est Monsieur Morin et Monsieur Morin a dit dans son témoignage que ce n'était pas des fissures capillaires donc sur une question de prépondérance de preuve celui qui les a vues est le mieux placé pour apprécier que celui qui ne les a pas vues *de visu*.

### DÉCISION

[396] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur ses deux différends, pour les motifs qui suivent.

### Introduction

[397] Le Tribunal a bien noté le témoignage du Bénéficiaire qui affirme avoir acheté une maison neuve pour ne pas avoir de problème et qui s'est retrouvé avec un rapport d'expert (rapport Dao) qui dit qu'il est *raisonnable de croire* que l'immeuble a travaillé ou continue à le faire et qui a dû attendre à octobre 2018 pour des réparations ordonnées dans une décision de 2016 qui suivait une dénonciation d'avril 2015.

[398] Le Tribunal a aussi pris note des griefs du Bénéficiaire sur le manque de préavis quant au début des travaux en octobre 2018, mais le recours dont il est saisi est contre l'Administrateur, qui cautionne les obligations de résultat de l'Entrepreneur en vertu des dispositions du *Règlement*, et non un recours de droit commun contre l'Entrepreneur.

### Fardeau de la preuve

[399] Le Tribunal a pris bien soin de reproduire plus que d'habitude dans sa décision, les témoignages rendus à l'audience pour montrer quelle avait été la preuve devant lui, preuve qui ne pouvait que l'amener à conclure au rejet de la demande d'arbitrage.

[400] Le Bénéficiaire est en demande, il est bien établi que le fardeau de la preuve lui revient en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil, « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 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. »

<sup>19</sup> CCAC S17-061301-NP, 17 décembre 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.



[401] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>20</sup> :

**B. Fardeau de preuve**

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresse de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]<sup>21</sup>

[402] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>22</sup> que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[403] Le Tribunal ne peut pas recourir à l'équité en faveur du Bénéficiaire pour combler une preuve inexistante, ou la changer, si le Bénéficiaire ne réussit pas à prouver les éléments de sa réclamation.

[404] Il s'agit de prouver de façon prépondérante en vertu de l'article 2803 C.c.Q. le bien-fondé de sa demande, et, le tout dit avec égards, le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve :

[404.1] il ne s'agit pas seulement :

[404.1.1] d'essayer de soulever le doute raisonnable en invoquant des failles dans les témoignages des témoins de la partie adverse ;

<sup>20</sup> 2006 QCCA 887.

<sup>21</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

<sup>22</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. és qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76].



[404.1.2] de se contenter d'invoquer des hypothèses de ses témoins qualifiés comme crédible sans prouver les prémices de ses hypothèses ;

404.1.2.1. l'opinion d'expert n'a pas plus de valeur que la preuve sur laquelle elle se base ;

[404.1.3] d'invoquer les mathématiques – deux témoins contre deux témoins ;

404.1.3.1. Le Royer<sup>23</sup> nous rappelle que ce n'est pas la quantité des témoins que l'on doit regarder, mais la qualité :

Pour remplir son obligation de convaincre, un plaideur doit faire une preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. **Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais bien qualitatif. La preuve produite n'est pas évaluée en fonction du nombre de témoins présentés par chacune des parties, mais en fonction de leur capacité de convaincre.** Ainsi, le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable. Dans l'appréciation globale d'une preuve, il n'est pas toujours facile de tracer la ligne de démarcation entre la possibilité et la probabilité.

[404.1.4] d'invoquer que son témoin expert est surprenant pour plaider contre sa preuve d'expert (pour la membrane, point 3) et d'invoquer une cause (la poussée des terres), clairement contredite et sans réplique de son témoin expert quant à son existence qui, pourtant, avait affirmé que c'était la seule cause de fissures ;

[404.1.5] de produire une dénonciation à l'Administrateur alléguant des promesses mais en ne produisant pas la base de cette promesse, soit un courriel, ni avant l'audience, ni pendant le témoignage principal du Bénéficiaire qui aurait reçu ces promesses, ni pendant le témoignage principal de celui qui aurait fait ces promesses, en essayant de produire ce courriel à celui qui était en c.c. de ce courriel, qui n'indique pas une promesse mais que ce serait fait « si nécessaire ».

<sup>23</sup> Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008. no 174, p. 126. Abondamment cité par nos tribunaux, Beaumont c. Jacques 2018 QCCS 3877 (JEAN-ROCH LANDRY, J.C.S.) le plus récemment dans Droit de la famille — 201500 2020 QCCS 3291 STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.



[405] Quant au point 1 – Murs de fondation – Fissures, la demande d'arbitrage a été produite en août 2019, à l'encontre d'une décision de l'Administrateur qui conclut que l'immeuble n'a plus de vice caché quant aux fissures et que les réparations furent adéquates.

[406] L'audition de la demande d'arbitrage a débuté le 29 mars 2021, soit cinq mois après la production du rapport de l'ingénieur Babin qui conclut, tout comme l'Administrateur en juillet 2019, que l'immeuble n'a plus de vice caché quant aux fissures ;

[406.1] alors que la Covid-19 n'a suspendu l'industrie de la construction résidentielle que de mars à mai 2020 ;

[406.2] un an et huit mois après la décision de l'Administrateur (et un an et sept mois après la demande d'arbitrage) ;

[406.3] les deux experts du Bénéficiaire disent qu'il faut faire des tests supplémentaires au lieu de faire la preuve de leurs prétentions ;

[406.3.1] l'ingénieur Leblanc parce qu'il est préoccupé par les photos vues pour la première fois le vendredi 26 mars, envoyés donc par le Bénéficiaire trois jours avant le début de l'audience ;

406.3.1.1. à la question du Tribunal sur ce qu'il doit ordonner (à part la pose de la membrane au sous-sol), il répond « des études supplémentaires » ;

[406.3.2] l'entrepreneur Morin parce qu'il qualifie de « structurale », des fissures qui ont plus de 3 mm ;

406.3.2.1. l'entrepreneur Morin dit qu'il faut mettre du ciment hydrolique pour voir si ça bouge encore, donc faire des tests supplémentaires, et ce, plus d'un an après la production de son rapport alors qu'il a reçu son mandat en 2019 ;

406.3.2.2. son rapport d'expert est produit en B-2, il est daté du 24 novembre 2019 et contient entre autres :

Selon mon expertise ainsi que mon expérience dans le domaine de la réfection de fondation, avec toutes les preuves visuelles, matérielles présentes il est clair que nous sommes face à des mouvements de fondation et pas seulement en présence de fissure de retrait. Je suggère très fortement une ou des excavations afin de faire une expertise au niveau de la fondation arrière et aux endroits où la fondation ne comporte pas l'isolation extérieure adéquate afin d'éviter tout risque de mouvement de gel. ;

406.3.2.3. le Tribunal note :



406.3.2.3.1. que l'entrepreneur Morin a affirmé qu'il y avait mouvements de fondation, alors que l'ingénieur Leblanc, l'ingénieur Babin, l'inspecteur-conciliateur technologue Gadbois, tout comme Gervais Demers, ont conclu qu'il n'y en avait aucun, vu la preuve qu'il n'y en avait aucun – quant à Concept Dao, il affirme qu'il est *raisonnable de croire* que ça a bougé [au passé] ou que ça continue, son affirmation n'est pas qu'il *conclut* que l'immeuble continue à bouger ;

406.3.2.3.2. que l'audience a eu lieu 16 mois plus tard et qu'aucune *excavation afin de faire une expertise* n'a été effectuée ou mandatée par le Bénéficiaire ;

[406.4] bref, la demande d'arbitrage date de 2019, en mars 2021 le Bénéficiaire avait eu tout son temps pour faire sa preuve.

[407] D'une part, l'ingénieur Leblanc produit par le Bénéficiaire ne reçoit que le vendredi avant le début de l'audition le lundi suivant, des photos en gros plan sans mesure ni perspective, qui l'a amené à une allégation de poussée de terre de 10 tonnes le premier jour de l'audience comme étant la **seule** cause possible ayant exclu le mouvement des fondations (voir paragraphe [37]) et les problèmes de compaction (voir sous-paragraphe [50.2]), cause non annoncée avant le début de l'audience ;

[407.1] mais d'autre part, cette allégation ne tient pas ;

[407.1.1] elle ne tient pas compte de la butée ;

[407.1.2] le bâtiment n'a pas de fissure des deux côtés de l'immeuble ;

[407.1.3] le bâtiment n'a pas les fissures correspondantes à cette théorie ;

[407.1.4] l'ingénieur produit par l'Entrepreneur emploie des mots forts pour un membre de l'Ordre des ingénieurs, « je certifie » (voir sous-paragraphe [132.4.1] ), qu'il n'y a pas de mouvement ;

[407.1.5] toute la preuve d'absence d'effet de poussée vu la butée qui la contrecarre a été faite en présence de l'ingénieur Leblanc qui n'est pas venu répliqué.

[408] Le Tribunal a remarqué que quand l'Inspecteur-conciliateur a témoigné à l'effet que l'immeuble n'avait aucun indice de mouvement de fondations, ce n'est pas un élément sur l'immeuble que le procureur du Bénéficiaire lui a montré en contre-interrogatoire, mais l'opinion dans le rapport Concept Dao, qui ne disait qu'il était raisonnable de croire que ça avait bougé (dans le passé) ou que ça bougeait encore.



**Point 1. Les réparations à la fondation ont-elles été faites correctement et cette dernière est-elle ok pour l'avenir? (Point 1 : Murs de fondation – Fissures)**

[409] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage répond oui aux deux questions et rejette la demande d'arbitrage.

[410] Lors d'une première dénonciation en avril 2015 sur les fissures au mur de fondation rendue dans la période de couverture pour vice caché, l'Administrateur a rendu une décision ordonnant à l'Entrepreneur de faire les vérifications et faire les réparations.

[411] L'Entrepreneur a procédé à une vérification par :

[411.1] Gervais Demers, employé de l'Entrepreneur qui a une technique en architecture ;

[411.2] puis, Luc Babin, ingénieur.

[412] Le Tribunal conclut que l'Entrepreneur a effectué la vérification ordonnée.

[413] Vu que l'Entrepreneur a mandaté un ingénieur pour effectuer cette vérification, le Tribunal n'a pas à débattre à savoir si la seule vérification de Gervais Demers aurait été suffisante – à titre d'exemple, dans un autre cas qui a eu lieu en Gaspésie, le soussigné avait ordonné qu'un tiers expert effectue la vérification<sup>24</sup>, ici, le Tribunal n'a pas à ordonner qu'un tiers expert soit mandaté au dossier, puisque cela a été fait.

[414] La présente décision vient de la dénonciation du 9 janvier 2019, alléguant des promesses qui ne sera montré qu'au troisième jour de l'audience et encore, un courriel non produit mais lu par le procureur du Bénéficiaire, le courriel indiquant que ces « promesses » auront lieu, « si nécessaire » et que les réparations sont insatisfaisantes.

[415] Son expert, l'ingénieur Leblanc a témoigné ainsi :

[415.1] *je veux que vous reteniez spécialement que ce matin je n'en veux pas trop aux fissures réparées j'en veux aux fissures non réparées et aux manifestations structurales ;*

---

<sup>24</sup> *Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. et La Garantie Abrisat Inc.*, CCAC S15-011101-NP, 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre. « Fissures aux finis de gypse (sur le mur de la cuisine); ORDONNE à l'Entrepreneur d'obtenir à ses frais une expertise par un expert-tiers non partie à l'arbitrage sur la cause du mouvement de la structure de bois à l'intérieur du mur extérieure et sur les travaux correctifs appropriés pour corriger la situation une fois pour toutes, et de faire parvenir copie de cette expertise à l'Administrateur et à la Bénéficiaire (l'envoi du courriel étant permis), dans un délai de 45 jours ».



[415.2]il n'a pas vérifié qui avait fait l'excavation, le remblai et la compaction *parce que je pense qu'on n'a pas de problème de compaction des sols sous les empattements ;*

[415.3]« *Je sais pour avoir regardé des photos que les fondations ne sont pas si mal faites que ça* », « *ça ce n'est pas mal fait c'est bien pensé* », « *je ne suis pas convaincu que les réparations sont imparfaites* » « *moi je n'ai pas de doute à penser qu'elles ont été suffisamment burinées* » « *[le produit scellant ] je ne peux pas vous dire aujourd'hui que c'est une mauvaise utilisation* » « *ces fondations-là ne sont pas instables dans le sol, il n'y a pas de tassement différentiel de ces empattements là, aux fondations, pourquoi je suis d'accord avec lui c'est par ce que on n'a pas de fissures angulaires* » ;

[415.4]« *la manifestation structurale dont on n'a pas tenu compte et ça va continuer tout le temps, est dans le différentiel de poussée horizontale des terres dont l'ingénieur Babin n'a pas parlé dans son rapport, j'aurais aimé ça parce que ça pourrait être la cause principale de l'apparition de ces fissures-là et si c'est le cas il y aura progression il va toujours y en avoir si c'est le cas **parce que je n'en vois pas d'autres**, mon confrère Babin pourra me répliquer là-dessus, la poussée des terres en amont ça peut représenter jusqu'à un différentiel de quelque 10 tonnes, 20 000 livres de poussée potentielle en avant versus la butée qui n'existe pas*

[416] Le Tribunal l'a déjà dit, la seule cause avancée par l'expert Leblanc est la poussée des terres, la preuve démontre l'absence d'effet de cette poussée vu la butée suffisante.

[417] Le Tribunal réfère aux témoignages de l'expert Babin et de l'inspecteur Gadbois, quant aux fissures présentes, y compris la fissure à l'entrée sous la porte jardin, toutes qualifiées de fissures de retrait.

[418] La plaidoirie du Bénéficiaire, qui a eu lieu cinq semaines après le témoignage de l'expert Leblanc, ne va pas dans le sens de la couverture du plan de garantie dont a bénéficié le Bénéficiaire ou diffère de la preuve.

[419] En plaidoirie, le procureur du Bénéficiaire dit que l'expert Leblanc a affirmé ce qui suit :

[419.1]Monsieur Leblanc :

[419.1.1] a dit qu'à son avis les réparations étaient non conformes parce que l'Entrepreneur n'a pas membrané et pas excavé jusque dans le sol ;

[419.1.2] a ajouté que pour la partie habitable, la simple prudence élémentaire aurait été de s'assurer qu'il n'y avait aucun problème à l'intérieur ;



[419.1.3] a expliqué qu'il y avait un mouvement de fondations, pourquoi il pensait qu'il y avait eu un mouvement de fondations et a fourni un croquis, dans son esprit c'était très clair.

[420] Le Tribunal conclut plutôt de la preuve que :

[420.1] quant au troisième sous-paragraphe (sous-paragraphe [419.1.3]) du témoignage allégué de l'expert Leblanc, au contraire, l'expert a affirmé :

[420.1.1] que le bâtiment n'avait pas de mouvement de fondations ;

[420.1.2] que le bâtiment n'avait eu aucun problème de compaction ;

[420.1.3] c'est uniquement quand, seulement trois jours avant le début de l'audience, (vendredi pour un début au lundi suivant), que le Bénéficiaire lui a fait parvenir des photos de très gros plans ou d'agrandissements de fissures, sans perspective montrant l'environnement, et sans mesure de ces fissures sauf un pièce de 1,8 mm, que l'expert Leblanc s'est posé la question qu'est-ce que pouvait être le problème et a produit un calcul de dernière minute pour montrer la cause d'un mouvement structural vu sur la base de ces photos produites le vendredi avant l'audience, calcul qui s'est avéré non conforme avec la situation des lieux tel que démontré par l'expert Babin, démonstration faite en la présence de l'expert Leblanc, qui n'a pas jugé bon de répliquer, alors que ces photos de dernières minutes, au final, n'ont pas démontré les mouvements de fondations dénoncées ;

[420.2] quant aux deux premiers sous-paragraphe, ils réfèrent à ce qui est sous le sol seulement ;

[420.2.1] tout comme ce que le procureur retient en plaidoirie du témoignage de l'expert Morin :

« À la vue des photos 1 à 37 du Rapport Babin, à la même question est-ce que la réparation a bien été effectuée, la réponse a toujours été la même, elle a été mal faite parce que ça n'a pas été excavé ni membrané » ;

[420.2.2] l'expert Leblanc a dit que ce qui avait été réparé hors-sol avait été bien réparé ;

[420.2.3] la réclamation pour le sous-sol a été rejetée, non seulement parce que les fissures étaient capillaires et se perdaient, mais pour une raison de couverture du plan de garantie :



420.2.3.1. après un an de la réception, en avril 2015, seul le vice caché est couvert par le plan de garantie ;

420.2.3.2. le Bénéficiaire avait l'obligation légale, en vertu de l'article 2803 C.c.Q., de prouver que ces fissures étaient un vice caché, et n'a pas rempli son fardeau de preuve ;

420.2.3.3. la Cour suprême a défini dans *ABB* ce qu'est un vice caché, et il n'y a aucun de prouvé au sous-sol.

[421] La Cour suprême dit dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>25</sup> :

50 « Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. »

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.

47 Le législateur n'a pas expressément défini ce qui constitue un « défaut » ou un « vice ». Le texte de l'art. 1522 C.c.B.C. comporte toutefois certaines précisions utiles. Ainsi, le premier critère qui permet de déterminer si l'on est en présence d'un défaut caché est le déficit d'usage qu'il engendre. La garantie contre les vices cachés vise ainsi à assurer à l'acheteur l'utilité pratique et économique du bien acquis.

48 Il existe trois formes principales de défauts cachés, soit le défaut matériel qui touche un bien en particulier, le défaut fonctionnel qui affecte la conception du bien et le défaut conventionnel dans le cas où l'acheteur a indiqué l'usage particulier qu'il entend faire du bien. Les défauts matériel et fonctionnel s'apprécient en fonction de l'usage normal que font les acheteurs du bien, alors que le défaut conventionnel s'évalue plutôt en fonction de l'usage particulier que l'acheteur a déclaré au vendeur. Dans l'examen de cette classification, il faut toutefois s'arrêter un instant au problème des changements technologiques. (soulignés par le procureur)

[422] Ça nous prend un vice qui soit suffisamment grave, qu'il réduise l'utilité du bien de façon importante.

[423] Le Bénéficiaire a plaidé : pour les fissures, il n'a pas à entrer dans le débat s'il y a malfaçons ou vices cachés car il y a une décision qui a dit qu'il faut que ce soit réparé comme il le faut, ce n'est pas pertinent d'aller plus loin pour savoir si c'est un vice caché ou une malfaçon car ce travail a été fait dans la décision précédente.

<sup>25</sup> 2007 CSC 50.



[424] Avec égards, ce n'est pas ce que la décision dit et la preuve montre que les fissures rendues au sous-sol se perdent et sont capillaires ; une fissure capillaire de retrait n'est pas couverte par le plan de garantie.

### **La pose d'une membrane et de pieux**

[425] Avec égards, le Tribunal ne partage pas l'opinion du procureur du Bénéficiaire que l'Administrateur avait ordonné que TOUTES les fissures présentes sur le mur de fondations, hors sol et sous-sol, devaient faire l'objet d'un correctif, comme il le soutient.

[426] L'Administrateur a ordonné une vérification et une réparation selon la règle de l'art de ce qui était dénoncé.

[427] Il n'y a aucune mention de fissure de retrait dans la décision.

[428] Le *Règlement* exclut nommément les fissures de retrait de la couverture du plan de garantie, à l'article 12 (2) :

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

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

[429] L'expert Babin et l'Inspecteur-conciliateur Gadbois ont, creusé pour le premier, tassé la terre pour le second, pour voir où allaient les fissures et elles se perdaient ; c'est ce que le Tribunal retient de la preuve.

[430] Les deux experts produits par le Bénéficiaire n'ont pas creusé pour vérifier l'état des fissures sous le niveau du sol pour soutenir la prétention qu'il y a un problème couvert par le plan de garantie.

[431] La preuve démontre qu'il n'y a eu aucune infiltration d'eau.

[432] Il y a absence de preuve de la présence d'un vice caché, contrevenant aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur obligeant la pose d'une membrane supplémentaire aux fondations.

[433] L'expert Leblanc dit que ce serait de l'« ordre préventif à cause du différentiel de la poussée des terres », or la preuve a démontré que cette poussée est contrecarrée par une butée.

[434] Il y a absence de preuve de dommage causée par une contravention aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur.

[435] Pour l'expert Leblanc, on pose une membrane « pour être sûr d'être sûr », fort bien, mais, en droit, le témoignage de l'expert sert à éclairer le Tribunal sur les aspects techniques qu'il ignore pour trancher à savoir, si la caution des obligations contractuelles de l'Entrepreneur doit être responsable de la pose d'une membrane supplémentaire aux fondations vu un manquement à ces obligations



contractuelles pour un problème dénoncé lors de la période de couverture pour vice caché.

[436] Deux experts, l'ingénieur Leblanc et l'entrepreneur Morin, témoignent que quand on répare une fissure, il faut aussi excaver et poser une membrane – avec déférence, le témoignage de l'expert est pertinent en autant qu'il éclaire le tribunal sur ce qu'il doit décider, i.e., qu'avant d'ordonner une réparation, il faut faire la preuve qu'il y a un manquement aux obligations contractuelles et légales par l'Entrepreneur cautionné par l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

[437] Le Bénéficiaire a produit l'arrêt récent de la Cour d'appel *SNC-Lavalin Inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*<sup>26</sup> sur la prévisibilité d'un dommage, or cet arrêt concerne de la pyrite dans le sol, (*La déféctuosité peut n'être que prévisible. La présence de pyrite (ou pyrrhotite) dans la pierre concassée, placée sous les fondations, en offre un bon exemple*), il n'y a aucune « présence » dans le sol pour conclure ainsi dans le présent dossier ;

[437.1] dans l'affaire *Plante c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>27</sup>, notre collègue, Marcel Chartier, écrit :

[44] M. Bonneville a vérifié la toiture le 17 septembre 2008 et, à la vue, aucun bardeau n'était soulevé. L'entrepreneur a passé la toiture, bardeau par bardeau, lors des réparations à l'hiver 2008.

[45] Mme Plante dit qu'elle est inquiète. Or, l'arbitre ne peut pas changer la décision sur des craintes ou des inquiétudes seulement.

[437.2] dans l'affaire *Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>28</sup>, notre collègue, Alcide Fournier, écrit :

[144] Au point 37, l'expert des bénéficiaires dit craindre que les murs et le plafond du garage ne soient étanches aux vapeurs de monoxyde de carbone.

[145] Cette crainte de l'expert n'étant supportée par aucun élément concret, la décision de l'administrateur est maintenue.

[438] Entre autres, pour justifier la pose d'une membrane et de pieux, l'entrepreneur Morin qualifie de structurale, les fissures disant qu'elles avaient 3mm et ne pouvaient donc par être des fissures de retrait, le tout, selon le Guide de l'APCHQ (en plus de dire que c'est « clair » que nous sommes face à des mouvements des fondations, et il est le seul à le dire, et pas seulement en présence de fissure de retrait) ; or la preuve ne supporte pas l'allégation de présence de « fissures structurales », ni la nécessité de la pose de pieux.

<sup>26</sup> 2020 QCCA 495.

<sup>27</sup> Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>28</sup> Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.



[439] Le Tribunal d'arbitrage, tribunal statutaire spécialisé dans le domaine de la construction, a une connaissance judiciaire<sup>29</sup> du contenu de ce Guide de Performance de l'APCHQ, dont il a copie.

[440] Le Guide dit que les fissures supérieures à 3mm doivent être réparées, ce sont des seuils de performance, de qualité, le Guide ne dit pas que ces fissures supérieures à 3mm sont la preuve d'un dommage à la structure du bâtiment, ou « fissures structurales ».

[441] Ce qui suit n'est que quelques exemples au Guide :

[441.1] fissure dans la semelle de béton (P. 19) :

L'entrepreneur doit réparer toutes les fissures qui sont apparues après la coulée et qui ont une largeur supérieure à 1/8 po (3 mm).

[441.2] fissuration de la dalle en béton coulé sur place (p. 38) :

Les fissures résultant d'un rétrécissement normal sont acceptables, à moins que leur largeur ne dépasse 1/8 po (3 mm). Les dalles présentant des fissures dont les dimensions ne respectent pas la performance minimale attendue ou qui laissent pénétrer de l'eau seront réparés.

[441.3] il y a de nombreux exemples fixant à 1/8 pouce le seuil de tolérance, par exemple, mur de fondation (p. 25) :

Les fissures résultant d'un rétrécissement normal sont acceptables, à moins que la largeur ne dépasse 1/8 po (3 mm). Les murs présentant des fissures dont les dimensions ne respectent pas la performance minimale attendue ou qui laissent pénétrer de l'eau seront réparés.

[442] Dans l'affaire *Beatrice Castiglione et al. c Le Groupe Platinum Construction 2001 Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ Inc.*<sup>30</sup>, notre collègue M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre, écrit :

**Point 12 : Fissures au parement de maçonnerie [...]**

[56] En ce qui concerne les fissures au parement de maçonnerie, force est de constater que celles qui sont situées au-dessus de la porte de garage sont, sans dépasser les 3 millimètres, assez larges et sont visibles de la rue. En cela, **elles ne répondent pas aux critères de qualité** du *Guide de performance de l'APCHQ* qui prévoit qu'« aucune fissure ne doit être visible à plus de 20 pi (6m) »<sup>31</sup> Il est clair qu'il y a ici malfaçon.

<sup>29</sup> « Devant des tribunaux administratifs ou spécialisés ou devant des arbitres, la connaissance judiciaire des faits est encore plus étendue. Les membres de ces tribunaux sont souvent nommés en raison de leurs connaissances et de leur expérience dans un domaine spécialisé. Ils peuvent parfois prendre connaissance d'office des faits qui, sans être connus de tout le monde, sont notoires à l'égard des parties qui plaident devant ces tribunaux » ; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4<sup>e</sup> édition, p. 91.

<sup>30</sup> CCAC S12-030802-NP, 15 mars 2012, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

<sup>31</sup> Notre ajout : p. 279 :

« Une certaine fissuration résultant d'un rétrécissement normal est acceptable, mais :



[443] Le Guide dit donc qu'une fissure de 3mm est une malfaçon, pas un signe d'un vice caché ou de problèmes structuraux.

[444] Le Tribunal n'est pas lié par l'opinion de l'expert du Bénéficiaire :

[444.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*<sup>32</sup>,

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.]

[444.2] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*<sup>33</sup>, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

[...] la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause [...]

[445] Où est la preuve de la présence du vice caché au sens juridique déterminé par la Cour suprême dans *ABB*? Il n'y en a pas.

[446] L'entrepreneur Morin n'a pas fait cette preuve.

[447] L'ingénieur Leblanc dit qu'il y a poussée des terres, thèse contrecarrée par la butée.

[448] Dernier point : le procureur du Bénéficiaire a plaidé que l'expert Babin avait changé sa version au deuxième jour de l'audience par rapport à celle donnée à la première journée, ce qui entachait sa crédibilité.

[449] La production à la dernière minute de photos (pièce B-3 en liasse) de gros plans ou d'agrandissements sans étalon de mesure et sans perspective de recul ;

[449.1] a expliqué que l'expert Babin ait une autre conclusion le lendemain de leur production, quant aux photos de la dalle du sous-sol ; et

[449.2] a expliqué que l'expert Leblanc n'ait pu donner une opinion éclairée sur la situation présente sur le terrain et ait émis une hypothèse quant à une poussée des terres sans butée, contredite dans les faits ;

• la largeur de la fissure ne doit pas dépasser un rapport de 1/8 po (3 mm) sur 33 pi (10 m) de longueur de mur;

• aucune fissure ne doit être visible à plus de 20 pi (6 m) ni avoir une largeur supérieure à 1/8 po (3 mm). »

<sup>32</sup> 1991 1 RCS 374.

<sup>33</sup> 1929 RCS 341, p. 343.



et les deux experts, ingénieurs d'expérience, ont dû se prononcer sur des photos en gros plans sans étalon de mesures (sauf pour une pièce de 1,8 mm) et sans perspective de recul, produites à la dernière minute un an et sept mois après une demande d'arbitrage, et ni l'un ni l'autre dans les circonstances, n'a vu sa crédibilité affectée.

[450] En conclusion, vu la preuve que les vérifications ordonnées ont été effectuées de façon satisfaisante, que les réparations ont été effectuées selon la règle de l'art, le Tribunal conclut de façon affirmative aux deux questions quant au point 1 et rejette la demande d'arbitrage.

### **La dalle dans le sous-sol et les fissures du gypse**

[451] La réception des travaux a eu lieu le 30 août 2012 (pièce A-11) et la fin des travaux a été fixée au 30 septembre 2012.

[452] Le plan de garantie couvre (Article 10 du *Règlement* (cité au paragraphe [2] ci-haut) les vices cachés qui apparaissent dans les trois ans de la réception des travaux et les vices majeurs qui apparaissent dans les cinq ans de la fin des travaux, en autant qu'ils sont dénoncés par écrit dans les six mois de la découverte.

[453] L'expert Leblanc dit « quand je suis allé en 2018 ce que je peux vous garantir sous serment ce que je vois sur la photo 32 n'existait pas en 2018 ».

[454] L'Inspecteur-conciliateur dit que lors de sa visite en mai 2019, aucune mention n'a été faite de la fissure de la dalle du sous-sol, ni des fissures dont on ignore la largeur et la longueur dans le gypse.

[455] D'une part, le Bénéficiaire n'a jamais mis en preuve le moment de découverte de la fissure dans le sous-sol, et des fissures du gypse, dans ce dernier cas, il dit que ça fait « longtemps » qu'il la « remarque dans le salon » mais il n'en a pas parlé à l'inspecteur en mai 2019.

[456] Il appartient au Bénéficiaire de faire cette preuve s'il veut bénéficier du plan de garantie.

[457] La Cour supérieure dans l'affaire *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle*<sup>34</sup> a annulé une décision arbitrale qui avait conclu d'accueillir la demande d'arbitrage malgré l'absence de preuve quant à la date de la découverte du vice :

[90] Il reste à déterminer si la conclusion suivante est raisonnable:

Quoi qu'il en soit, je ne sais toujours pas aujourd'hui si le délai de dénonciation a été dépassé ou non et ainsi je ne peux pas rejeter la réclamation des Bénéficiaires pour cause de dépassement du délai de 6 mois prescrit à l'article 3.4 du contrat de garantie pour faire la dénonciation du vice auprès de l'Administrateur.

<sup>34</sup> 2008 QCCS 3274 (Hélène Langlois, j.c.s.).



[91] L'article 2803 du Code civil du Québec énonce :

2803. 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.

[92] L'arbitre, lorsqu'il conclut que les mis en cause n'ont pas à subir les conséquences du manque de preuve relativement à la dénonciation des vices dans le délai de six mois, crée un renversement du fardeau de preuve allant à l'encontre de cette disposition et impose à la demanderesse un fardeau de preuve qu'elle n'a pas.

[93] Cela rend la décision déraisonnable[33]<sup>35</sup>.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

[...] ANNULE la décision arbitrale rendue par Henri P. Labelle le 5 avril 2007 et rectifiée le 23 avril 2007.

[458] D'autre part, alternativement, comme cette preuve de découverte à l'intérieur des cinq ans de la fin des travaux n'a pas été faite, le Bénéficiaire avait le fardeau de prouver que ces événements sont liés avec la dénonciation « Mur de fondations – Fissure » pour que le Tribunal conclut que la première dénonciation avait interrompu la prescription (Article 18 al. 1 du Règlement), et qu'ils sont couverts :

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

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

[459] Non seulement cette preuve n'a pas été faite, mais la preuve est à l'effet qu'il n'y a pas d'éléments qui montrent un mouvement des fondations qui aurait été la cause de ces deux éléments.

[460] La réclamation quant à la fissure dans la dalle du sous-sol et à celle (celles) dans le gypse n'est donc pas couverte par le plan de garantie et ne peut donc pas être accueillie contre l'Administrateur du plan de garantie, mais le Bénéficiaire conserve tous ses recours contre tout autre personne, à supposer qu'il ait un recours fondé.

### **Point 3. La toiture a-t-elle été réparée selon les règles de l'art? (Point 3 : Toiture : papier Armourguard)**

[461] Dans le précédant dossier d'arbitrage<sup>36</sup>, l'Administrateur avait évalué ce point à \$25,000.

<sup>35</sup> [33] *La compagnie Wal-Mart du Canada c. Johanne Desbiens et al.*, AZ- 50472013.

<sup>36</sup> *Olivier Arsenault c. Industries Leblanc Inc. et Garantie Habitation du Québec*, Soreconi 170311001, 4 septembre 2018, Yves Fournier, arbitre.



[462] L'expert Leblanc a répondu à cette question de la façon suivante : *ce ne sont pas les règles de l'art mais les règles du fabricant, comme conséquence on perd la garantie.*

[463] Le *Règlement* ne permet pas d'accueillir la demande d'arbitrage à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie pour ordonner la correction des travaux.

[464] Le procureur du Bénéficiaire a plaidé ce qui suit :

[464.1] Début de la citation : confronté à la question de la toiture, il a dit que la toiture n'a pas été faite comme elle aurait dû être faite, mais ça ne causera pas de problème, il l'a dit sans hésitation malgré que ce bout-là de témoignage n'était pas à 100 % à l'avantage du Bénéficiaire il l'a dit sans hésitation, il a dit ce qu'il pensait, sans cachette ;

[464.2] cependant comme ça n'avait pas été fait selon les règles de l'art, **ça devrait être compensé**, mais il a dit qu'à son avis ça ne causerait pas de problème dans le futur ;

[464.3] il a répondu aux questions, ne s'est pas contredit, a répondu avec franchise autant quand ça faisait l'affaire du Bénéficiaire que quand ça ne faisait pas l'affaire du bénéficiaire ;

[464.4] donc la **crédibilité** de Monsieur Leblanc **est clairement établie**. Fin de la citation

[465] Le Tribunal conclut qu'il y a lieu, effectivement, de donner une crédibilité à l'expert Leblanc puisque ce dernier a directement participé à l'arbitrage de 2018<sup>37</sup> sur cette question, il en a une connaissance détaillée de la question.

[466] Lors de son témoignage, il a dit que ce n'est pas à lui à décider si cela méritait une compensation ou s'il y avait une pertinence, il n'a pas dit que ça devrait être compensé (alors que le soussigné n'a pas la compétence juridictionnelle pour accorder une compensation monétaire dans ce cas en vertu du *Règlement*).

[467] Deuxièmement, et c'est déterminant pour la décision du soussigné, il a dit que le remplacement était une connerie, et a dit à trois reprises que ce n'était pas justifié et que « Marcel Leblanc ne serait pas d'accord » ; pour rappel, voici le témoignage de l'expert du Bénéficiaire :

[467.1] « Il faut quand même pas dire des conneries non plus, dans le sens que à mon point de vue ça ne justifie pas du tout de défaire la toiture pour aller refixer la membrane où on aurait utilisé des agrafes au lieu des clous à tête, ce n'est pas justifié, premièrement parce que les coûts ne vont pas avec la problématique causée et deuxièmement il n'y a pas de dégâts épouvantables qui peuvent arriver à cause de ça, on a juste pas la garantie de la membrane. Comment on fait pour mathématiser ça je laisse

---

<sup>37</sup> Même.



ça à la discrétion du tribunal et je pense que ça solutionne un dédommagement quelconque si le tribunal y voit une pertinence » ;

[467.2] « le demandeur n'a pas tort de s'en plaindre, il n'a pas la garantie de la membrane comment peut-on dédommager cet aspect-là ce n'est pas en refaisant la toiture, Marcel Leblanc ne serait pas d'accord avec ça, ce n'est pas justifié est-ce que le dédommagement peut s'appliquer ce n'est pas à moi à décider ça ».

[468] Le procureur plaide que le fait que le témoignage de son expert n'ait pas été favorable à 100%, qu'il ait été surprenant, démontre sa crédibilité.

[469] Il s'agit de la preuve du Bénéficiaire, qu'il juge lui-même comme crédible.

[470] Avec grands égards et respect, le Bénéficiaire ne peut plaider le contraire de sa propre preuve d'expert qu'il qualifie de plus être crédible.

[471] Vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur ce point, sous réserve de ce qui suit.

### RÉSERVE DES DROITS

[472] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*<sup>38</sup> stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[473] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>39</sup> :

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[474] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*<sup>40</sup> :

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le Règlement n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[475] Dans son arrêt *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*<sup>41</sup>, la Cour d'appel confirme la coexistence des recours en vertu du

<sup>38</sup> L.R.Q., B-1.1

<sup>39</sup> 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

<sup>40</sup> 2016 QCCA 2094.

<sup>41</sup> 2013 QCCA 1211.



*Règlement* et du droit commun, le *Règlement* étant un complément aux garanties du droit commun :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, **un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil**. [...].

[476] Le Tribunal d'arbitrage, qui n'est saisi que du recours contre l'Administrateur en vertu du *Règlement*, réservera les droits du Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé de la réclamation du Bénéficiaire.

### FRAIS D'EXPERT

[477] Le remboursement pour les frais d'expert est prévu par l'article 22 du *Règlement* :

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.

[478] Le *Règlement* prévoit donc que c'est en cas de gain de cause total ou partiel du Bénéficiaire que l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes.

[479] Dans le présent cas, le Bénéficiaire n'ayant pas eu gain de cause total ou partiel, le Tribunal soussigné rejette la réclamation de remboursement des frais d'expertises du Bénéficiaire

### FRAIS

[480] L'article 21 du *Règlement* stipule :

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

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

[481] Le Bénéficiaire n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation.

[482] L'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

[483] Le Tribunal décide que, dans les circonstances précises de cette affaire, prenant aussi en compte les retards pris autant par l'Administrateur que l'Entrepreneur pour donner suite, à ses propres décisions pour l'un, aux décisions de l'Administrateur pour l'autre, et après avoir entendu la preuve à l'audience, aussi



bien en droit qu'en équité, selon les Articles 116 et 21 du *Règlement*, que les frais seront partagés, entre le Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de Garantie sujet à son droit de subrogation contre l'Entrepreneur.

### CONCLUSION

[484] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[484.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, y compris sa demande de remboursement pour ses frais d'expert, et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 16 juillet 2019 ;

[484.2] **RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa réclamation contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[484.3] **CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer, à titre de frais d'arbitrage à Soreconi, la somme de \$50.00 ;

[484.4] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage moins la somme de \$50.00, à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc.* (l'Administrateur) 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 Soreconi, après un délai de grâce de 30 jours ;

[484.5] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc.* ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, vu la preuve dans ce dossier et conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 28 juin 2021



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI



**Procureurs :**

**Bénéficiaire :**

M<sup>e</sup> Michel-Jacques Lacroix  
Cavanagh & Lacroix avocats

**Entrepreneur :**

M<sup>e</sup> Éric Tremblay  
Tremblay & Tremblay avocats inc.

**Administrateur :**

M<sup>e</sup> Carl Huard  
Rivard Fournier

