

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 163896-8097
N° dossier SORECONI : 222409001

Entre

Jacquelin Roy
Bénéficiaire

ET

SG Habitation Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : Jacquelin Roy
Pierre Bélanger

Pour l'Entrepreneur : Carol Gignac
Mélanie Marcoux

Pour l'Administrateur : M^e Éric Provençal
Martin Bérubé

Dates de l'audience : 14 et 15 juin 2023

Date de la sentence arbitrale : 7 juillet 2023

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

Monsieur Jacquelin Roy
1301, rue des Lilas
Lévis Qc. G6V 0J7

ENTREPRENEUR :

SG Habitation Inc.
a/s Monsieur Carol Gignac
1774, rue De Guyenne
Lévis, Qc. G6Y 0A5

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Éric Provençal
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Liste des pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 11 mars 2019 ;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 11 mars 2019 ;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 15 octobre 2019 ;
- A-4 Avis de fin de travaux signé le 15 octobre 2019 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 15 mars 2022, incluant :
Formulaire de dénonciation daté du 15 mars 2022 ;
- A-6 Courriel d'ajout du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 21 mars 2022, incluant :
Formulaire d'ajout de dénonciation daté du 21 mars 2022 ;
- A-7 Courriel d'ajout du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 4 avril 2022, incluant :
Formulaire d'ajout de dénonciation daté du 4 avril 2022 ;
- A-8 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 22 avril 2022, avec les preuves de remises par courriel, incluant :
Formulaire d'ajout de dénonciation daté du 4 avril 2022 (**voir A-7**) ;
Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces) ;

Correspondance(s)

- A-9 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 31 août 2022 ;

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur ;
- A-11 Courriel de la bénéficiaire daté du 25 mai 2022, incluant :
Rapport d'inspection ;
Convention de service.



Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 1^{er} décembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur le ou vers le datés du 6 septembre 2022 ;
- A-13 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 7 octobre 2022, incluant :
Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 24 septembre 2022 ;
Décision de l'Administrateur datée du 1^{er} décembre 2022 (**voir A-12**) ;
Lettre de nomination de l'arbitre datée du 7 octobre 2022 ;
- A-14 Curriculum Vitae du conciliateur ;
- A-15 Décision de l'Administrateur 3472-4980 du 18 février 2021 ;
- A-16 Décision de l'Administrateur 3473-4980 - décision supplémentaire - 12 mars 2021 ;
- A-17 Décision de l'Administrateur 4188-4980 - décision supplémentaire - 13 août 2021 ;
- A-18 Décision de l'Administrateur 5335 - 5 avril 2022.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 Liste des témoins ;
- B-2 Rapport d'inspection ;
- B-3 CV de son expert ;
- B-4 Formulaire pré-réception différent de celui au Cahier de pièces de la GCR ;
- B-5 En liasse courriels échangés ;
- B-6 En liasse photos porte de garage ;
- B-7 En liasse photos de la fenêtre de la salle de bain ;
- B-8 En liasse photos du mur et plafond de garage ;
- B-9 En liasse photos façade (porte) ;
- B-10 En liasse photos fenêtre de la chambre ;
- B-11 En liasse photos fenêtre de la cuisine ;
- B-12 En liasse, deux factures de frais d'expertises ;
- B-13 Facture de Moisan.

L'Entrepreneur a produit la pièce suivante :

- E-1 Détails des travaux avec la facture envoyée par la GCR sur travaux toiture garage du 26 mai 2022 ;
- E-2 Formulaire pré-réception copie Entrepreneur ;
- E-3 Proposition de travaux correctifs, points 1, 2, 3, 6, et 11 ;
- E-4 Courriel du 15 juillet 2023 sur la dernière intervention au point 13.

INTRODUCTION	5
LE FORMULAIRE DE RÉCEPTION.....	6
La date du 15 octobre 2019 au formulaire de réception	6
Les trois formulaires différents au dossier	7
Jacquelin Roy	7
Carol Gignac.....	9
Contre-preuve.....	11
Martin Bérubé	11
DÉCISION QUANT À LA DATE DE RÉCEPTION.....	12
La signature d'une « Réception sans réserve » sans en informer le Bénéficiaire.....	15
Les différentes réclamations (Points 1 à 15 –.....	16
sauf 5 et 14 objets d'un désistement).....	16



LES POINTS 1 À 3.....	16
Points 1 à 3. Définition de travaux correctifs sur des points accueillis	16
DÉCISION QUANT AUX POINTS 1 À 3	16
LES POINTS 4 ET 9	17
Point 4. Mur, toit de façade et composante – Infiltration d’eau ET	17
Point 9. Solin de jonction au mur de maçonnerie	17
Pierre Bélanger.....	17
Jacquelin Roy.....	19
Carol Gignac.....	19
Martin Bérubé.....	20
DÉCISION QUANT AUX POINTS 4 ET 9	21
LES POINTS 13, 7, 8, 10, 12	22
Point 13. Porte et mur de façade – infiltration d’eau	22
Pierre Bélanger.....	23
Jacquelin Roy.....	24
Carol Gignac.....	24
Martin Bérubé	25
Contre-preuve.....	26
Point 7. Porte de service du garage	26
Pierre Bélanger.....	27
Jacquelin Roy.....	28
Carol Gignac.....	28
Martin Bérubé.....	28
Point 8. Fenêtre du salon (et thermos fissuré).....	28
Jacquelin Roy.....	29
Carol Gignac.....	29
Martin Bérubé.....	29
Point 10. Porte du garage	29
Pierre Bélanger.....	29
Carol Gignac.....	30
Martin Bérubé.....	31
Point 12. Infiltration d’eau – fenêtre et mur de la chambre	31
Pierre Bélanger.....	31
Jacquelin Roy.....	32
Carol Gignac.....	32
Martin Bérubé	33
DÉCISION SUR LES POINTS 7, 8, 10, 12 et 13.....	33
Réponse aux plaidoiries	33
Décision.....	39
RÉSERVE DES DROITS.....	41
LES POINTS 6 ET 11	42
Point 6. Fenêtre de la salle à manger – infiltration d’eau	42
Jacquelin Roy.....	42
Martin Bérubé.....	42
Point 11. Partie hors sol de la fondation.....	43
Carol Gignac.....	43
Martin Bérubé.....	44
DÉCISION SUR LES POINTS 6 et 11	44
LE POINT 15.....	45
Point 15. Comptoir fissuré.....	45
Pierre Bélanger.....	45



Jacquelin Roy	46
Carol Gignac.....	46
Martin Bérubé.....	47
DÉCISION SUR LE POINT 15.....	47
FRAIS D'ARBITRAGE	51
FRAIS D'EXPERTISES.....	51
DÉLAI D'EXÉCUTION	52
CONCLUSIONS.....	52

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, reçue par la Société pour la résolution des conflits (SORECONI) le 24 septembre 2022 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 7 octobre 2022.
- [2] Le Bénéficiaire a produit sa demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*).
- [3] Lors de la deuxième conférence de gestion tenue le 25 mai 2023, le Bénéficiaire a affirmé que les points de la décision de l'Administrateur du 1^{er} septembre 2022 avec lesquels il a un différend, qu'il demande au Tribunal de trancher sont les suivants :
- [3.1] les points 1 à 3 : bien qu'ils aient été accordés par l'Administrateur, il n'est pas d'accord avec la solution préconisée pour la remise en état des lieux après les correctifs, ou, de façon plus générale, sur l'étendue des travaux correctifs ;
 - [3.2] Point 4. Mur, toit de façade et composante – infiltration d'eau ;
 - [3.3] Point 6. Fenêtre de la salle à manger – infiltration d'eau ;
 - [3.4] Point 7. Porte de service du garage ;
 - [3.5] Point 8. Fenêtre du salon ;
 - [3.6] Point 9. Solin de jonction au mur de maçonnerie ;
 - [3.7] Point 10. Porte du garage ;
 - [3.8] Point 11. Partie hors sol de la fondation ;
 - [3.9] Point 12. Infiltration d'eau – fenêtre et mur de la chambre ;
 - [3.10] Point 13. Porte et mur de façade – infiltration d'eau ;
 - [3.11] Point 15. Comptoir fissuré ;
 - [3.12] la date de réception du 15 octobre 2019.

¹ 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...].



- [4] Le Tribunal ajoute qu'avant cette conférence du 25 mai 2023, le Bénéficiaire a envoyé un courriel le 11 février 2023 à l'effet que sa réclamation pour « toutes les portes – infiltration d'eau » et « toutes les fenêtres – infiltration d'eau » n'avaient pas été traitées dans la décision de l'Administrateur (voir dénonciation, pièce A-7).
- [5] C'est après l'envoi de ce courriel et de son rapport d'expert que la conférence de gestion du 25 mai 2023 a eu lieu et les points en litige ont été fixés lors de cette conférence.
- [6] Qui plus est, le Tribunal a envoyé une sentence arbitrale de gestion le jour même aux parties contenant les différends et aucune des parties n'en a contesté le contenu quant aux points en litige ou autre.
- [7] Pour ces motifs, les points à trancher sont ceux établis ci-haut, et non ceux invoqués en extra à l'audience des 14 et 15 juin, soit « toutes les portes » et « toutes les fenêtres », alors que le Bénéficiaire n'a apporté aucune preuve quant aux autres portes et fenêtres que celles traitées ici et la présente décision ne traite pas autrement que de ce qui est décidé.
- [8] Enfin, puisque cette question a pris beaucoup de place lors de l'audience et qu'elle a une incidence indirecte sur le point 15 – comptoir fissuré, le Tribunal abordera d'abord la demande de changement de la date du 15 octobre 2019 au formulaire de réception des travaux, puis abordera les points visant les malfaçons et vices allégués au bâtiment.

LE FORMULAIRE DE RÉCEPTION

La date du 15 octobre 2019 au formulaire de réception

- [9] Le Bénéficiaire a affirmé lors de la deuxième conférence de gestion du 25 mai 2023, contester la date du 15 octobre 2019 apparaissant au formulaire de réception (la première conférence de gestion du 17 janvier n'en fait aucune mention), alléguant que la date devait être changée pour le 15 novembre 2019, alors même qu'il avait emménagé le 9 juin 2019.
- [10] Le *Règlement* prévoit :

IV. Mécanisme de mise en oeuvre de la garantie

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction. [...]

ANNEXE II
(a. 78)



LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

9° à remettre à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci, la liste des travaux relatifs au bâtiment dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment ou de la partie privative, selon le cas, et devant faire l'objet de parachèvement;

13° à effectuer une inspection pré-réception conjointement avec le bénéficiaire [...] et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur, en remettre une copie dûment remplie [...] à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;.

Les trois formulaires différents au dossier

[11] Comme particularité, ce dossier a trois formulaires de réception des travaux tous différents :

[11.1] pièce A-3 – en possession de l'Administrateur et inséré dans son cahier de pièces, ce formulaire -

[11.1.1] a de coché, « Réception-sans réserve » ; et

[11.1.2] a un espace vierge à la section « Note » ;

[11.2] pièce B-4 – en possession du Bénéficiaire, la section « Note » a des annotations de travaux à parachever/corriger de la main du Bénéficiaire sur trois colonnes respectivement de quatre, cinq et sept lignes ;

[11.3] pièce E-2 - produite après le premier jour d'audience et avant le deuxième jour, en possession de l'Entrepreneur, la section « Note » a des annotations de la main de l'Entrepreneur de travaux à parachever/corriger.

[12] Toutefois -

[12.1] l'inspecteur-conciliateur a affirmé avoir appris seulement à l'audience l'existence des deux autres copies que sa pièce A-3 ;

[12.2] pour la compréhension de ce qui suit, au moment des témoignages qui suivent aux paragraphes [13] à [32], il n'y en avait seulement que deux au dossier (pièces A-3 et B-4), le troisième, pièce E-2, a été envoyé entre les deux jours d'audience.

Jacquelin Roy

[13] Le Bénéficiaire affirme :

[13.1] n'avoir signé que le formulaire (pièce B-4) qui contient ses annotations de travaux à faire ;

[13.2] ne pas avoir signé de document sans annotation (pièce A-3), cette signature sur ce formulaire en blanc n'est pas sa signature mais sa ressemblance, ce qu'il a signé avait des choses (travaux) à faire, cette



signature ne peut pas être la sienne, quand il a signé il y avait quelques choses d'écrit sur le formulaire alors que sur A-3, il n'y a rien d'écrit ;

- [13.3] le formulaire envoyé à la GCR a été falsifié car sa copie à lui contient, au losange ou espace « Note », des annotations sur trois colonnes de 4, 5 et 7 lignes, alors que la GCR a reçu (A-3) un formulaire avec un espace « Note » qui est blanc (ou vierge) ;
- [13.4] la date a été changée sur sa copie B-4, formulaire de réception ;
- [13.5] la vraie date de signature est plutôt le 15 novembre 2019, et non le 15 octobre ;
- [13.6] il n'y a pas eu d'inspection préreception conjointe avec l'Entrepreneur ;
- [13.7] il avait emménagé la fin de semaine du 9 juin 2019.
- [14] Il n'avait pas le choix de ne pas signer, l'Entrepreneur a dit « signe ça, continue de faire les patates (le Bénéficiaire était à préparer le dîner), ça va prendre deux minutes ».
- [15] Il est catégorique : il n'a jamais fait d'inspection avec l'Entrepreneur « aucun pouce carré, juré craché », c'était non négociable, l'Entrepreneur disait « ça sert à rien, c'est inutile, s'il y a quelques choses on va réparer ».
- [16] L'Entrepreneur est arrivé le 15 novembre avec un formulaire déjà rempli, il lui a dit « coche là coche là, la Garantie *ça sert à rien*, on va réparer ».
- [17] Ses annotations à lui sur son formulaire (B-4) sont bien réelles, car l'Entrepreneur a fait des travaux en conséquence, « pourquoi il aurait réparé si ce n'était pas écrit ».
- [18] Même si le formulaire est écrit « réception - sans réserve », « c'était rempli comme ça, on n'a pas demandé de corriger », il s'est fait dire « s'il y a des problèmes, ce n'est pas grave on va réparer ».
- [19] Lui, il n'avait pas grand pouvoir sur le formulaire.
- [20] La seule place où il avait un pouvoir, c'est de remplir le carreau « Notes », les choses à corriger, lui écrivait sur sa copie, Monsieur Gignac écrivait sur la sienne, mais on avait marqué tous les deux la même chose.
- [21] A la question du Tribunal, pourquoi ne pas avoir soulevé avant que la date du 15 octobre n'était pas la bonne et que c'était plutôt le 15 novembre ;
 - [21.1] le Bénéficiaire répond qu'il n'avait pas à le soulever ;
 - [21.1.1] il n'avait pas de raison de s'inquiéter de la date car il a « full de courriels qui nous dit tout le temps, inquiète-toi pas on va réparer », ce n'était pas nécessaire de le soulever même si c'était écrit 15 octobre dans les décisions de la GCR, l'Entrepreneur promettait tout le temps de tout réparer ;
 - [21.1.2] il cite le deuxième alinéa de l'article 19.1 du *Règlement* « Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que



le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur ».

Carol Gignac

- [22] Le représentant de l'Entrepreneur nie avec vigueur avoir imité des signatures, étant trop professionnel pour cela.
- [23] Il dit que c'était à cette époque-là, sa façon de procéder : les gens restaient un mois ou deux et voyaient des choses, « j'ai eu beaucoup d'*astinations* » dans le passé où il faisait le tour la première journée avec le bénéficiaire qui aurait peut-être eu le tiers des points notés, puis le bénéficiaire revenait une semaine après, un mois après, pour ajouter des points, c'est lourd à gérer ;
- [23.1] « souvent à la réception, ça ne marchait pas parce que là, deux jours après le client découvrait d'autres choses, ce n'est pas facile de tout voir dans la première journée, dans la deuxième journée, dans la première semaine ».
- [24] À cette époque-là il n'était pas entouré de personnes comme aujourd'hui, c'était plus lourd, il préférait procéder de cette façon parce sinon, on le rappelait pour dire « on change ça, on change ça », ça tannait les clients, et les clients travaillent – se faire déranger une seule fois pendant deux mois c'est plus facile que se faire déranger quinze fois.
- [25] C'était sa façon de procéder et Monsieur Roy était d'accord avec cette façon-là : ça vous sécurisait d'avoir plus de temps pour trouver ces petites choses-là, ce ne sont pas des vices cachés, c'est de la mécanique comme une porte-patio qui ouvre bien un jour et pas le jour suivant.
- [26] Il confirme que le Bénéficiaire est entré le 9 juin.
- [27] « Du 9 juin au 15 octobre, ça lui a donné quatre mois pour vivre dans la maison pour être capable de trouver toutes les problématiques, je voulais être certain ».
- [28] Monsieur Roy est majeur et vacciné, on a pris le temps de cocher les cases, de faire le tour, si on a écrit ça c'est qu'on a fait le tour, il a eu quatre mois pour regarder sa maison.
- [29] Monsieur Roy a eu quatre mois de garantie supplémentaire pour visualiser ensemble.
- [30] Il affirme :
- [30.1] avoir fait cette inspection avec le Bénéficiaire le 15 octobre, inspection de tous les lieux avec ce formulaire-là, une inspection visuelle sans monter dans un escabeau ;
- [30.2] on a regardé une *couple* de points, on a écrit ensemble ;
- [30.2.1] les points que Monsieur Roy a notés sur le document (pièce B-4), Monsieur Roy les a écrits ;
- [30.2.2] « moi je les ai écrits sur une autre feuille » puis ils sont toujours réécrits ici au bureau, et pourquoi ils ne sont pas sur



le rapport de la garantie, de la GCR, c'est que ces points-là sont toujours transférés, réécrits ;

[30.2.3] « je prenais toujours des notes sur une feuille à part pour que Monsieur Roy après cela note les siennes sur le sien, normalement ici au bureau les pièces étaient toutes réécrites et renvoyées [à la GCR] c'est juste pour éviter des documents malpropres, c'est comme ça qu'on procède » ;

[30.2.4] Monsieur Roy écrivait sur sa feuille, et lui écrivait sur sa feuille et après ça un coup rendu au bureau, on les met dans le document de la GCR et là on les envoie, mais ça n'a pas été fait à l'époque parce que la personne qui était ici est tombée malade, sinon il n'y a rien de falsifié.

[31] Il ajoute que c'était sa façon de travailler au passé.

[32] A la question du Tribunal,

[32.1] vous-mêmes vous aviez un formulaire ou deux formulaires ;

[32.1.1] il répond « j'avais deux formulaires, le formulaire de la garantie maison neuve, j'avais le formulaire du bénéficiaire » ;

[32.2] vous êtes arrivé là avec deux formulaires en blanc ;

[32.2.1] il dit « oui » ;

[32.3] vous avez fait l'inspection préreception avec lui de tous ces points et vous avez coché au fur et à mesure ;

[32.3.1] il dit « oui 100% » ;

[32.4] qui a coché « réception – sans réserve » ;

[32.4.1] il répond, « ce n'est pas Monsieur Roy qui a coché ça, c'est à l'interne du bureau », « ça a été coché informatique, par la personne qui a fait mon document à l'avance au bureau, les dates informatiques ont été corrigées à la main car la personne était partie, était malade ».

[33] Au deuxième jour d'audience (envoyé la veille après l'audience), l'Entrepreneur a envoyé un troisième formulaire de réception, cette fois, contenant les annotations de la main de l'Entrepreneur, coté E-2.

[34] Il affirme que le Bénéficiaire a en fait signé quatre formulaires (en plus des trois au dossier), le quatrième avait l'inscription pour l'institution financière et est resté en la possession du Bénéficiaire (qui affirme ne pas avoir ce quatrième formulaire alors qu'il n'avait pas eu recours à une institution financière).

[35] À la préreception, il y a eu 4 documents, on les a signés ensemble devant lui, sans aucune façon ça a été modifiée, il y a eu pas de mauvaise foi de sa part, son adjointe administrative était malade.

[36] Seulement deux ont des annotations (l'un au Bénéficiaire, l'autre à l'Entrepreneur), le troisième, avec l'inscription GCR, il l'a fait toujours remplir par



la personne à l'administration pour le mettre au propre, mais ici, la personne est tombée malade.

[37] Au moment des plaidoiries, le Tribunal a demandé aux parties qu'est-ce qui faisait qu'il devait pencher dans un sens ou dans l'autre (15 octobre ou 15 novembre)?

[37.1] l'Entrepreneur dit que sur son document et celui de Monsieur Roy c'est écrit le 15 octobre et la date avait été écrite à la main, car originellement, la date avait été écrite d'avance, et sur les lieux on fait modifier la date par le bureau pour mettre la vraie date ;

[37.2] le Bénéficiaire dit que c'est le 15 novembre, parce que c'est le 15 novembre que ça a été rempli.

[38] Il y a eu un débat sur la date d'envoi et de réception de la copie du formulaire de pré-réception (en 2019, il n'y avait pas de Zone² GCR permettant l'envoi sur leur site web) ;

[38.1] le Tribunal retient de la preuve (les opinions de l'un et l'autre ne constituent pas une preuve), que la seule certitude provient de la réponse du procureur de la GCR présent : le 18 novembre est la date où ça a été déposé dans leurs fichiers à l'interne, enregistré dans leurs fichiers, il n'a pas la date où ça a été reçu par la GCR.

Contre-preuve

[39] En contre-preuve ;

[39.1] le Bénéficiaire dit ne pas avoir vu de 4^e formulaire, et il n'a signé que deux formulaires, le sien et celui envoyé par l'Entrepreneur (pièce E-2) Gignac, rempli l'un à côté de l'autre ;

[39.2] l'Entrepreneur insiste qu'il y avait 4 formulaires de pré-réception (4 copies), quand on les imprime du site GCR, ça vient en 4 copies, il dit que ça a été signé en 4 copies sur sa table – il a trouvé la copie pièce E-2 dans le dossier « chantier » et non dans « administratif », « c'est clair, j'avais pris des notes en sa présence, on les a tous faits [ensemble] ces annotations ».

Martin Bérubé

[40] L'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur témoigne au deuxième jour d'audience après les deux témoins ci-haut.

[41] La copie reçue par GCR qu'on a incluse dans le cahier de pièces est la version sur laquelle il n'y a aucune note d'ajoutée, ni par Monsieur Roy, ni par Monsieur Gignac, une copie vierge [note du Tribunal – cette copie a tout de même, de coché, « Réception – sans réserves »] avec les dates et les signatures.

[42] Pour la GCR c'était valide et elle a considéré ces dates au niveau de la réception du bâtiment.

² <https://zone.garantiegr.com/fr/connection?returnPath=%2Ffr>



- [43] D'ailleurs, dans toutes les décisions rendues dans le passé, la date de réception mentionnée par les parties n'a jamais été contestée.
- [44] Monsieur Roy, sur place lors de sa visite des lieux, avait son formulaire, il mentionnait qu'il y avait des éléments mentionnés au formulaire, mais ce formulaire était contradictoire avec la copie qu'on avait ;
- [44.1] il n'avait pas pris pour acquis les éléments dénoncés par Monsieur Roy sur son formulaire à lui ;
- [44.2] il affirme : « j'ai même interrogé les parties et on me disait que ça avait été ajouté par Monsieur Roy » ;
- [44.3] il avait cru que les annotations de Monsieur Roy avaient été ajoutées et l'Entrepreneur disait que ces annotations n'étaient pas son écriture, cela avait une incidence sur les dates ;
- [44.3.1] au Tribunal qui lui demande d'être plus précis, il dit avoir montré le formulaire de Monsieur Roy à Monsieur Gignac et Madame Marcoux sa représentante lors de sa visite des lieux, et Monsieur Gignac a répondu « ce n'était pas son écriture, c'était l'écriture de Monsieur Roy » ;
- [44.3.2] à la question « ils n'ont pas fait d'autres commentaires que ça, ils n'ont pas dit qu'il y avait d'autres copies que ça » le témoin répond « négatif », mais ajoute ne pas avoir demandé s'il existait d'autres copies, il prenait pour acquis qu'il avait le bon (celui à la GCR) ;
- [44.3.3] il ajoute avoir compris seulement hier que ces annotations avaient eu lieu à la réception « je l'ai appris hier à la réception du formulaire par Monsieur Gignac qu'il vous a envoyé ».
- [45] Au niveau des incidences que ça a, pour la GRC, on parle de malfaçons apparentes au moment de la réception, effectivement ça peut faire une différence.

DÉCISION QUANT À LA DATE DE RÉCEPTION

- [46] Autant sur la base du droit applicable et que sur la base de la preuve, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la demande du Bénéficiaire de modifier la date de signature du formulaire de réception du 15 octobre au 15 novembre 2019 sur les trois formulaires de réception produits en preuve, dont sur deux exemplaires que le Bénéficiaire a affirmé avoir signés.
- [47] Au niveau du droit :
- [47.1] quatre décisions par l'Administrateur ont été rendues précédemment à la présente décision objet de l'arbitrage, soit (1) Décision de l'Administrateur 3472-4980 du 18 février 2021 (A-15), (2) Décision de l'Administrateur 3473-4980 - décision supplémentaire - 12 mars 2021 (A-16), (3) Décision de l'Administrateur 4188-4980 - décision supplémentaire - 13 août 2021 (A-17) et (4) Décision de l'Administrateur



5335 - 5 avril 2022, et jamais, le Bénéficiaire n'a demandé l'arbitrage, ni protesté, ni même mentionné cette question ;

[47.1.1] le Bénéficiaire erre en plaçant l'application de l'article 19.1 du *Règlement*, en disant que comme l'Entrepreneur disait tout le temps qu'il allait faire les travaux, il n'avait pas à se pourvoir en arbitrage pour changer la date de réception du 15 octobre 2019 ;

47.1.1.1. le Tribunal considère inconciliable de produire des réclamations à la GCR (ici 4 décisions du 18 février 2021 au 5 avril 2022 avant la 5^e faisant l'objet de l'arbitrage), caution des obligations de l'Entrepreneur et alléguer en même temps avoir été totalement convaincu que l'Entrepreneur allait exécuter ses obligations au point de ne pas exercer ses recours ;

47.1.1.2. l'article 19 du *Règlement* prévoit que le Bénéficiaire a trente jours pour se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur ;

47.1.1.3. la Cour d'appel a statué que les décisions de l'Administrateur qui ne sont pas portées en arbitrage sont des décisions qui ont un caractère irrévocable ;

47.1.1.3.1. dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*³ :

[9] Le Règlement prévoit un mode de résolution des conflits qui oblige l'entrepreneur [notre ajout : et le Bénéficiaire] insatisfait d'une décision de l'Administrateur à soumettre le différend à l'arbitrage : [Article 19...]

[...] [13] En somme, CDH a renoncé à soumettre à l'arbitrage le différend qui l'opposait à Q[ualité] H[abitation]. [...]

[14] La décision administrative rendue contre CDH est donc liante à son égard avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent.

[16] En cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur, CDH devait s'en remettre au régime de résolution des conflits prévu au *Règlement*. **L'absence de contestation de sa part a eu pour effet de sceller le caractère**

³ 2020 QCCA 550.



irrévocable de cette décision et d'écarter toute remise en cause de son bien-fondé. » ;

47.1.1.3.2. dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebel*⁴ :

[13] Faute de se pourvoir par arbitrage (art. 106) contre une décision défavorable de l'administrateur, celle-ci demeure et la garantie ne s'applique pas (art. 19). ;

[47.1.2] bien que le délai de trente jours ne soit pas de rigueur⁵, il faut tout de même une raison jugée raisonnable pour demander une prorogation de délai, et le délai écoulé depuis la première décision du 18 janvier 2021 (pièce A-15) de quatre décisions, est clairement non-raisonnable ;

[47.2] le Bénéficiaire est majeur et sur la copie qu'il a lui-même produite et qu'il affirme avoir signée, apparaît la date du 15 octobre 2019 ;

[47.2.1] il nie donc le contenu d'un document qu'il a lui-même produit et lui-même signé ;

[47.2.2] le professeur Royer⁶ écrit :

L'article 2863 C.c.Q.⁷, [...] De même, un contractant ne peut établir, par témoignage, que la date et le lieu du contrat sont différents de ceux qui sont indiqués dans l'écrit qu'il a signé. ;

[47.3] vu les éléments de preuve et de droit au dossier, le Tribunal ne voit pas pour quel motif il devrait faire appel à l'équité prévue à l'article 116 du *Règlement*, pour procéder à un changement de date demandé plus de trois ans après la signature d'un document (octobre ou novembre 2019 vs mars 2023).

[48] Au niveau des faits :

[48.1] la fissure sur le comptoir découverte en octobre 2019 :

[48.1.1] d'une part, le Bénéficiaire affirme (élément traité au point 15) :

48.1.1.1. avoir reçu son comptoir en août 2019 ; et

48.1.1.2. que la fissure était visible ;

[48.1.2] d'autre part, alors qu'on souligne au Bénéficiaire qu'il a inscrit les deux éléments suivants sur sa dénonciation :

⁴ 2016 QCCA 2094.

⁵ *Takhmizdjian c. SORECONI et al* 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché), cité dans *Ward c. 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abrisat* CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁶ Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, Éditions Yvon Blais, 3^e Édition, p. 1169.

⁷ 2863. Les parties à un acte juridique constaté par un écrit ne peuvent, par témoignage, le contredire ou en changer les termes, à moins qu'il n'y ait un commencement de preuve.



48.1.2.1. 10 – 19 comme date de découverte de la fissure ; et

48.1.2.2. dénoncé au formulaire de réception,

le Bénéficiaire affirme avoir écrit octobre 2019 parce qu'il a découvert la fissure en octobre 2019 ;

48.1.2.3. si cela avait pris deux mois pour la voir, la fissure ne serait pas alors si apparente ;

[48.2] le rapport d'inspection de mars 2022 réfère à octobre 2019 et non novembre (A-10) :

[48.2.1] « Les propriétaires actuels, Jacquelin Roy et Céline Berger ont fait construire la propriété et pris possession en octobre 2019, depuis qu'ils habitent la maison [...] » ;

[48.3] maison en état de servir à l'usage :

[48.3.1] l'article 8 du *Règlement* définit ainsi la réception des travaux : « «réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est **en état de servir à l'usage auquel on le destine** et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger » ;

[48.3.2] le Bénéficiaire a non seulement affirmé avoir emménagé le week-end du 9 juin 2019, mais qu'à cette date, l'immeuble était « vivable » : « on est rentré, la maison était habitable mais il manquait trois ou quatre petites affaires, il manquait le comptoir, il manquait les vitres de douche, la douche était fonctionnelle mais la vitre n'était pas posée, il manquait l'époxy sur le plancher du garage, il manquait trois [ou] quatre petites affaires mais c'était vivable quand même, ça nous empêchait pas de vivre là » ;

[48.3.3] le Bénéficiaire a donc, dans les faits, bénéficié d'une extension *de facto* de la garantie même si elle a commencé de façon légale selon les dispositions du *Règlement* le 15 octobre 2019, le Tribunal ne voit pas comment il pourrait faire semblant que cela n'a jamais existé.

La signature d'une « Réception sans réserve » sans en informer le Bénéficiaire

[49] Le Tribunal ajoute de façon subsidiaire ce qui suit.

[50] Le formulaire de réception dans lequel l'Entrepreneur a coché à l'avance « Réception sans réserve » a des conséquences juridiques.

[51] La Cour d'appel rappelle ses conséquences dans l'arrêt *2414-9098 Québec inc. c. Pasagard Development Corporation*⁸ :

[38] [...] L'article 2113 C.c.Q. prévoit que l'acceptation sans réserve de l'ouvrage ne fait pas obstacle au recours du client pour les vices ou malfaçons non apparents.

⁸ 2017 QCCA 1515.



L'application *a contrario* de cet article implique que la réception sans réserve de l'ouvrage constitue une acceptation de son état et une **renonciation à réclamer pour les vices que le client est à même de constater**. [...] (nos caractères gras)

- [52] Il est clair que sur la copie annotée par le Bénéficiaire et signée par lui, les notes sur trois colonnes et plusieurs lignes contredisent à leur face même une Réception sans réserve.
- [53] L'Entrepreneur a fait signer un formulaire de réception (pièce A-3) par le Bénéficiaire mais sans lui dire qu'il allait être rempli par la suite (comme il le plaide à l'audience), sinon le Bénéficiaire n'aurait pas protesté à l'audience, de façon très crédible, avoir signé ce document.
- [54] L'Entrepreneur a affirmé avoir envoyé un formulaire de réception avec la mention cochée « Réception – sans réserve » sans « Notes » additionnelles mais ajoute que le Bénéficiaire n'a subi aucun préjudice puisque (1) il a sa copie avec les travaux à faire et (2) l'Entrepreneur a fait ces travaux et encore plus que ceux inscrits.
- [55] Le Tribunal n'est pas d'accord avec cette position.
- [56] C'est le Gouvernement du Québec qui a émis le décret établissant le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [57] La Cour d'appel du Québec a statué à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public.
- [58] Pour être accrédité, l'Entrepreneur s'engage à appliquer le *Règlement* et s'engage à communiquer à l'Administrateur copie du formulaire (paragraphe 9 – Annexe II).
- [59] Le Bénéficiaire a vu sa crédibilité affectée : l'inspecteur-conciliateur a affirmé avoir cru lors de sa visite des lieux que son formulaire en blanc était le bon, et que celui du Bénéficiaire avait été annoté par ce dernier après l'inspection.
- [60] En conclusion, il n'appartient pas à tous et chacun d'agir selon son propre vouloir malgré les dispositions du *Règlement*.
- [61] Le représentant de l'Entrepreneur a qualifié d'ancienne et d'archaïque, cette façon de procéder et qu'il est maintenant bien entouré, donc espérons qu'il s'agissait en 2019 d'une façon de procéder révolue.

Les différentes réclamations (Points 1 à 15 – sauf 5 et 14 objets d'un désistement)

LES POINTS 1 À 3

Points 1 à 3. Définition de travaux correctifs sur des points accueillis

DÉCISION QUANT AUX POINTS 1 À 3

- [62] Grâce aux discussions de bonne foi entre les parties en cours d'audience, les participants à l'audience ont convenu du texte reproduit ci-après dans les Conclusions de la présente décision.



[63] En plus de son offre, acceptée par le Bénéficiaire, quant aux points 1 à 3, l'Entrepreneur a aussi fait une offre pour les points 6 et 11, sa rédaction dans les présentes conclusions sont restées dépendantes de la décision arbitrale quant à ces deux derniers points, à savoir si l'Administrateur doit les cautionner ou non en vertu du *Règlement* – cet élément sera traité à la section qui traite de ces deux points.

LES POINTS 4 ET 9

Point 4. Mur, toit de façade et composante – Infiltration d'eau ET Point 9. Solin de jonction au mur de maçonnerie

[64] Ces deux points ont été traités ensemble lors de l'audience, le Point 9 étant considéré par tous les participants comme un élément inclus au Point 4.

[65] Par dénonciation du 21 mars 2022 (A-6), le Bénéficiaire dénonce « porte et mur de façade infiltration d'eau » et le 4 avril 2022 (A-7) « mur et toit de façade et composante » qu'il écrit avoir été découvert en mars 2022.

[66] La portion « porte et mur de façade infiltration d'eau » est traitée au point 13 ci-après.

[67] Son rapport d'inspection de mars 2022 (A-10) mentionne :

[67.1] pour le Point 4 :

Des pénétrations d'eau récurrentes ont été constatées à partir du haut de la porte d'entrée principale et causent des dommages irréversibles à l'ensemble des composantes installées sur la porte. L'ensemble des photos qui suivent montrent les déficiences reliées à la pénétration de l'eau. ;

[67.2] pour le point 9 :

Le solin de jonction du mur de maçonnerie contre le revêtement de membrane élastomère de la toiture de la porte d'entrée n'est pas inséré dans les pierres. ;

[67.3] le Rapport d'inspection de mars 2022 (A-10) mentionne aussi :

Au plafond du garage, une infiltration d'eau a été constatée, la déficience a été vue par l'entrepreneur générale, dénoncée à l'administrateur du plan de garantie des maisons neuves mais la problématique n'a pas été trouvée et réglée. ;

[67.4] enfin, le Rapport a mentionné une problématique qui fut accueillie mais dont les travaux correctifs ont fait l'objet d'un débat à l'audience :

La tablette du mur de maçonnerie de la section droite de façade n'a pas de pente d'évacuation d'eau positive, la déficience favorise les pénétrations d'eau et peut être liée aux déficiences constatées à la porte d'entrée principale.

Pierre Bélanger

[68] Pierre Bélanger a été reconnu comme témoin expert / inspecteur en bâtiment.



- [69] Son rapport d'expert (pièce B-2), puis son témoignage, sont à l'effet que les tests d'eau ont décelé un problème au point 9 – jonction du solin et mais n'ont pas décelé un problème au point 4 - mur de façade :

Le 24 mars 2023, en début d'après-midi, nous avons procédé à l'arrosage du **mur extérieur droit au-dessus du versant avant du toit du garage. Le test d'eau après ± 15 minutes n'a pas relevé d'indice, traces ou dommages causés par des infiltrations d'eau.** Les matériaux en place au plafond du garage au-dessus de la porte d'accès à la résidence avait le même taux d'humidité qu'avant le test d'eau. Toutefois, l'isolant cellulosique sommairement visible était humide au toucher sans être mouillé ou détrempe.

Un 2^{ème} test d'eau a été effectué le même jour à la **jonction du solin de maçonnerie en tôle au coin supérieur droit sur la façade juste au-dessus du toit du garage. Moins d'une minute plus tard, une importante quantité d'eau s'est infiltrée à l'arrière du solin de maçonnerie qui s'avère non étanche.** Le démantèlement du solin métallique est nécessaire afin de vérifier l'étanchéité à l'arrière de celui-ci. Prévoir les travaux correctifs nécessaires à cet endroit afin d'assurer l'étanchéité absolue au coin avant droit au-dessus du toit du garage. Prévoir également un test d'eau avant la remise en place du solin métallique à cet endroit [...]

La remise en place des soffites démantelés ou la pose de nouveau soffite à l'avant sera nécessaire après la réparation du solin de maçonnerie au coin avant droit.

Dans l'ouverture au plafond du garage, de l'isolant contaminé (taux d'humidité élevé) devra être enlevé et remplacé ainsi que le carton fibre sans oublier lors de la reconstruction du mur extérieur au-dessus du toit du garage le pare-air « Tyvex ». Une période d'attente avant la remise en place du placoplâtre (gypse) est nécessaire afin de s'assurer que les matériaux remplacés ne sont plus affectés par des infiltrations d'eau provenant du solin de maçonnerie réparé selon les règles de l'art. « Test d'eau à effectuer avant la fermeture du mur. »

- [70] Le témoin expert explique que dans la partie haute sur le mur de briques, Monsieur Roy avait procédé à l'arrosage de ce mur parce que des réparations antérieures avaient été faites.
- [71] Au bout d'une quinzaine de minutes, il n'y avait pas d'eau qui rentrait.
- [72] On a déplacé le boyau d'arrosage et on a arrosé la partie inférieure, le coin inférieur au-dessus du garage, à la jonction du solin de maçonnerie.
- [73] Sur la photo 1, en page 8, c'est cette partie-là qu'on a arrosé, et en photo 2, page 8, on voit l'entrée d'eau, la zone où il devrait y avoir un joint d'étanchéité, mais c'est par là que l'eau rentre, en tout cas en partie.
- [74] Suite à l'arrosage, ça a pris moins d'une minute, on a constaté que l'eau rentrait.
- [75] Suite au test d'eau, la compréhension du phénomène d'infiltration d'eau s'est avérée plus éclairante : la quantité d'eau qui s'infiltré à l'endroit du solin de maçonnerie, l'assemblage des composantes de bois i.e. des fermes de toit ou de plafond parce que tout ça arrive au plafond de la porte qui donne accès au garage, cette zone-là est endommagée par l'eau.



- [76] L'eau qui s'infiltré tombe sur certaines composantes de bois ce qui fait que l'eau, au lieu de sortir par le soffite, s'en va vers l'intérieur.
- [77] C'est là que ça détrempe les matériaux, l'isolant, etc., tous les matériaux que l'on retrouve sur les composantes de bois sur lesquelles l'eau glisse pour aller vers l'intérieur et non vers l'extérieur, les matériaux qui sont au-dessus de la porte d'accès au garage.
- [78] Il a commenté les photos de son rapport, dont la photo 5, on est au plafond dans le garage devant la porte intérieure qui donne accès au garage – c'est 100% d'humidité et aux photos 9 et 10, on voit l'isolant sous le pare air, l'isolant est décoloré, en temps normal il n'est pas comme cela, et quand on y touche, on sent l'humidité.
- [79] Il ajoute qu'il faudra enlever ces composantes contaminés par l'eau et en remettre des nouveaux (isolants, coupe-vapeur, composants structuraux si ça s'avérait nécessaire).
- [80] En contre-interrogatoire, l'Entrepreneur, avant de poser sa première question, a d'abord soulevé le fait qu'on avait fait des travaux sur la tablette inversée.
- [81] À la question, est-ce que la problématique réparée par l'Administrateur à l'époque a réparé au bon endroit où l'infiltration d'eau se faisait ;
- [81.1] l'expert répond non, car le problème n'était pas réglé, c'est par là qu'on a une infiltration, une partie sort par le soffite, mais une partie, une quantité d'eau retourne à l'intérieur au niveau du plafond du garage ;
- [82] À la question, à savoir si l'infiltration d'eau à l'époque est la même qu'aujourd'hui ;
- [82.1] l'expert répond non, la première intervention était au niveau du mur et lui, il n'a pas travaillé au niveau du mur, l'infiltration d'eau a été constatée au niveau de la maçonnerie, le mur on l'a arrosé pendant quinze minutes et on n'avait pas de signe d'infiltration d'eau et aussitôt qu'on s'est mis à arroser au niveau du solin de maçonnerie en bordure du toit du garage, là on a vu l'eau s'infiltrer.

Jacquelin Roy

- [83] Puisque le point 9 est accueillie par le Tribunal, pour éviter une répétition, le Tribunal reproduira au point 13 et dans la partie « décision », les représentations du Bénéficiaire.

Carol Gignac

- [84] Pour le représentant de l'Entrepreneur, ça a déjà fait partie d'un point reconnu par la GCR qui a envoyé un entrepreneur pour corriger, alors que le problème d'eau n'était pas à la jonction de la toiture du garage et le mur de la maison mais était à la jonction du solin et la maçonnerie.
- [85] Il trouve que sa responsabilité est plutôt celui de l'entrepreneur mandaté par la GCR qui a corrigé et non la sienne.



- [86] Quant à lui, il avait fait des travaux correctifs à la suite de la décision (A-15) du 18 février 2021 – écoulement d'eau par la toiture du garage – point 1.
- [87] L'Entrepreneur avait tout vérifié, changé un morceau de solin.
- [88] Puis le problème est revenu donc Monsieur Roy l'a dit à la GCR qui a envoyé un autre entrepreneur.
- [89] Il a reçu une facture du 26 mai 2022 envoyée par la GCR – Constructions Steeve Grenier – qui a réparé la tablette de maçonnerie, refait le mortier, etc. – avec les détails des travaux - produite sous E-1.
- [90] L'Entrepreneur considère que la GCR aurait dû régler le problème et il est pris à être obligé à le régler car ce n'est pas de sa responsabilité mais celle de cet autre entrepreneur.
- [91] La problématique n'a pas été réparée à l'extérieur.
- [92] Lui il avait une problématique d'eau qui rentrait par la toiture, il y est allé en haut du garage, il a remédié, on a réparé, on a fait des tests d'eau, ça n'a jamais recoulé.
- [93] Il y avait peut-être deux problèmes à la même place, un avec le CanExel, l'autre avec la maçonnerie mais proche l'un de l'autre, ont résulté à la même situation au même endroit MAIS normalement l'autre entrepreneur aurait dû trouver les 2 problèmes, c'était sa responsabilité de les corriger.
- [94] Pour lui c'est le même problème, si c'était 2 problèmes, c'était au même endroit ou très proche, c'est à eux à refaire les travaux mal diagnostiqués, c'est à la GCR de rappeler cet entrepreneur pour réparer une problématique qu'ils n'ont pas résolue – il a cherché autour de la tablette alors que la problématique était plus bas – il se considère non responsable de ce point-là.
- [95] Le Tribunal lui a rappelé que sa demande était au-delà de sa compétence juridictionnelle, que la GCR était poursuivie par un Bénéficiaire qui lui a fait une réclamation que la GCR a rejetée.

Martin Bérubé

- [96] L'Inspecteur-conciliateur note d'abord que si le point 4 parle de la façade, cela porte en fait sur trois points, 4, 9 et 13 – l'infiltration alléguée à la façade a plutôt été traitée au point 13 au niveau de la porte d'entrée.
- [97] Quant au point 9 –on est au-dessus de la toiture, on voit ici un contre-solin qui fait la finition (« capage ») par rapport à l'étanchéité car le solin est un élément qui est inséré en arrière qui fait la protection.
- [98] L'expertise de Monsieur Bélanger et les tests de Monsieur Roy, démontrent un autre son de cloche que ce que lui avait constaté, c'est la cause probable de l'infiltration d'eau au garage, mais une des causes, ce qui veut dire que selon l'information fournie hier via l'expert, il est clairement démontré que suite à un arrosage, au plafond du garage on détectait 100% d'humidité, effectivement il reconnaît une problématique de vice caché au niveau du solin.



[99] S'il avait eu cette preuve à l'époque, il aurait rendu cette décision.

[100] Il précise que l'entrepreneur était intervenu une première fois pour corriger l'infiltration d'eau au garage, puis on a redemandé à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs puis ça a été transféré au département de la prise en charge des travaux par la GCR ;

[100.1] leur entrepreneur a effectué des travaux correctifs au niveau de la tablette de l'étage supérieure dont on parle au point 17 de sa dernière décision (la tablette était inversée et il y avait un correctif à apporter).

[101] Il y avait aussi une infiltration plus haut, c'était des problèmes multiples, on avait corrigé une partie du problème, mais pas tous, comme on le voit de l'expert Bélanger – il y avait d'autres causes, et l'eau s'infiltrait comme Bélanger l'a montré.

[102] Comme zone d'infiltration, on parle de la porte de service qui donne dans le corridor d'entrée de la résidence versus le garage, la porte qui donne à l'intérieur qui est à proximité de l'avant de la porte de garage, à proximité du décroché du garage.

[103] Au point 9, une intervention doit être faite, l'eau rentre.

DÉCISION QUANT AUX POINTS 4 ET 9

[104] Vu la preuve d'une infiltration d'eau causant des dommages qui remplit les critères du vice caché, vu le *Règlement* et le droit applicable, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 9 est accueillie.

[105] Le Tribunal rappelle que le présent arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle par rapport à celle présentée à l'inspecteur-conciliateur pour rendre sa décision au nom de l'Administrateur, comme la Cour supérieure l'a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*⁹ :

[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. [...]

⁹ *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. ès 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^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76].



[106] Déjà en 2006, notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*¹⁰ :

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. [...]

[107] Quant au point 4, il s'agit d'un point générique puisque la preuve a plutôt visé les éléments du point 9 (traité ci-haut) et du point 13 sur l'infiltration au niveau de la porte d'entrée principale (traité ci-après).

LES POINTS 13, 7, 8, 10, 12

Point 13. Porte et mur de façade – infiltration d'eau

[108] La dénonciation rejoint celle du point 4 :

Des pénétrations d'eau récurrentes ont été constatées à partir du haut de la porte d'entrée principale et causent des dommages irréversibles à l'ensemble des composantes installées sur la porte. L'ensemble des photos qui suivent montrent les déficiences reliées à la pénétration de l'eau.

[109] L'Administrateur a rejeté ce point :

Lors de l'inspection en compagnie du bénéficiaire et des représentants de l'entrepreneur, le soussigné a pris connaissance des éléments de dénonciation au rapport de l'expert mandaté par le bénéficiaire pour ce point, et constatons que plusieurs interventions de l'entrepreneur ont été faites à cet égard depuis la réception du bâtiment.

L'administrateur est d'avis que la situation est en lien avec l'ajustement et l'étanchéité du coupe-froid de la porte, situation dénoncée qui ne constitue pas un vice caché au sens du Règlement.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation du bénéficiaire en ce qui a trait audit point.

Analyse et décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 13 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 13 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

¹⁰ *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].



Pierre Bélanger

[110] L'expert Bélanger affirme dans son rapport :

La même situation [infiltration] mais de moins grande envergure se produit également dans la partie inférieure de chaque côté de la porte avant ainsi qu'au seuil de celle-ci (voir photographies prises par M. Roy). Le démantèlement sélectif ou un perçage de chaque côté de la porte ainsi que sous le seuil permettrait d'introduire une caméra et d'observer le type d'isolant, la présence suffisante ou l'absence de celui-ci. Par la suite, selon le constat, l'injection d'uréthane pourrait s'avérer nécessaire afin d'assurer une étanchéité ainsi qu'une isolation convenable au pourtour de cette porte.

[111] Il affirme qu'il y a des taches sur les moulures de finition du côté intérieur au bas de la porte et sur la partie inférieure de la porte, sous le seuil entre le plancher et la porte de façade, il est probable que l'isolation ne soit pas suffisante vu les taches sur les moulures et les infiltrations d'air quand il vente fortement.

[112] Il comprend de la décision qu'on a travaillé sur les coupe-froid, qu'on les a ajustés, sa conclusion : si on dit « écoute, le problème vient des coupe-froid, qui avaient été remplacés soit par l'Entrepreneur, soit par l'Administrateur, on ne peut pas se défilier en disant que c'est le coupe-froid le problème. »

[113] De plus, si on a un problème avec la chambre à l'étage (point 12 ci-après) et le même problème au seuil de porte avant, il a tendance à croire que c'est l'isolation au pourtour des cadres soit des portes ou des fenêtres qui est problématique et ça, ça nous oblige minimalement à un démantèlement des moulures intérieures autour des fenêtres pour vérifier la quantité et la qualité de l'isolation à ces endroits-là.

[114] Ce qu'on demande à une porte c'est d'être étanche, qu'elle soit double ou simple – ici cette jonction n'est pas tout à fait correcte et ce n'est pas normal qu'à cet endroit-là qu'il y ait de l'air qui rentre au point où ça ferme, un frimas sur la partie intérieure de la porte au niveau de la poignée.

[115] *Même s'il n'a pas vu de ses yeux le frimas*, visuellement, il y a une ouverture entre les deux portes à la jonction de la poignée on voit le jour, il se passe quelque chose là de toute évidence.

[116] Il n'a pas mis de photo entre les deux portes dans son rapport, le mandat reçu était de parler de l'infiltration d'eau, ici au seuil de la porte, là il parle d'une infiltration d'air qu'il a dénoncée antérieurement, il n'était pas là pour inspecter l'ensemble du bâtiment dans le cadre du programme de garantie.

[117] Monsieur Roy avait un problème d'infiltration d'eau, son mandat était de trouver la source au niveau de la toiture et du mur.

[118] Le Tribunal a demandé à l'expert s'il avait fait quoique ce soit à la porte principale du bâtiment ; il répond :

[118.1] qu'à la porte avant, il y a de la condensation qui se forme l'hiver car les bas de porte ou les pourtours de la porte semblent être mal isolés car on



a un phénomène de condensation quand il y a des écarts de température ;

[118.2] ce n'est pas quelque chose qu'il a constaté de ses yeux car c'est en hiver – ce que lui a été en mesure de visualiser, ce sont des taches sur les moulures au pourtour de la porte, principalement dans le bas de la porte avant.

Jacquelin Roy

[119] Lors de la réception (pièce B-4 (formulaire de réception)), il avait dénoncé « Ajustez porte facade coupe froid » ; il ajoute que :

[119.1] l'Administrateur dit qu'il y avait eu plusieurs interventions, c'est normal car dans le formulaire c'était écrit que la porte ne fermait pas, ils ont « coupé coupé » mais à aucun moment ils ne l'ont averti que parce qu'il y avait eu une intervention qu'il perdait la garantie pour toute la façade de la maison ;

[119.2] là on lui met cela sur le nez : on a fait des interventions mon homme ce n'est plus garanti, on est déjà intervenu.

[120] La porte coïnçait entre le seuil et le coupe-froid et après plusieurs coupures partielles du coupe-froid sans résultat, l'Entrepreneur a fait appel au fournisseur qui a changé le coupe-froid.

[121] Le Bénéficiaire montre ses photos produites en B-9 et ajoute qu'il ne sait pas d'où vient l'eau, « je ne sais pas d'où ça arrive, ça arrive du toit, je ne sais pas » -

[121.1] le Tribunal lui demande : où est la preuve que l'eau vient d'ailleurs (que des problèmes de coupe-froid), il répond qu'il y a une flaque d'eau et il y a de l'eau dans le mur vu la trace d'efflorescence et on voit les gouttes sur la porte.

Carol Gignac

[122] L'Entrepreneur affirme que le peu d'eau vu sur la porte peut peut-être venir du solin de la maçonnerie (point 9).

[123] Pour une double porte, quand les deux ouvrent la jonction n'est pas évidente, pour ouvrir facilement c'est plus difficile à étanchéiser.

[124] On a envoyé Solaris pour l'étanchéité de la porte, il ne sait pas si c'est réglé il y a un an et demi ou ça continue, il est surpris qu'elle ait encore un problème.

[125] Le Tribunal lui a demandé quelle était la date de la dernière intervention mais n'a pas eu de réponse précise :

[125.1] d'une part, il a le courriel reçu de Christian Bouffard (Service après-vente, Solaris portes et fenêtres) – (pièce E-4) :

Pour le dossier du 1301 rue des Lilas
Le **4 juin 2019** – nous avons remplacé un thermos dans le salon car le verre était « chippé »



Le **4 juin 2019** – nous avons installé la moustiquaire de la porte-patio, manquant à la livraison.

Le **26 nov 2019** – nous avons changé quelques coins de moustiquaires, changer le coupe-froid du bas de la porte d'entrée et ajuster la porte-patio

Le 16 DÉC 2021 (**13 janvier 2022**) – nous avons monté un autre appel de service afin d'effectuer un ajustement de fenêtre de salle de bain et ajouter des feutres sur les coulisants de sous-sol, nous sommes allés le 13 janvier.

Voilà ce que j'ai dans mes notes.

Bonne journée

Christian ;

[125.2] d'autre part, l'Entrepreneur a ajouté à l'audience avoir « envoyé des gars le faire, on a travaillé la poignée, on a fait des ajustements, on est quand même allé assez souvent » et il ne sait par cœur la date où il a envoyé ses gars.

Martin Bérubé

[126] L'Inspecteur-conciliateur débute en disant que malgré le titre du point 4, ce qui a été considéré est plus l'infiltration d'eau au niveau de la porte d'entrée.

[127] Pour lui, la problématique n'est pas un vice caché, car ça correspondait à l'ajustement des coupe-froid de la porte.

[128] La photo (page 102 de 268 du Cahier des pièces de l'Administrateur) de l'efflorescence sur la pierre extérieure on voit le linteau qui est au-dessus de la porte d'entrée, on voit une partie de l'efflorescence, dans le coin gauche la chantepleure au-dessus de la porte ;

[128.1] les signes d'infiltration d'eau qu'on voyait sur la porte étaient en lien avec l'ajustement tout simplement du coupe-froid et non pas de ce qu'on alléguait au niveau point 9 à la suite du test d'eau, ici on n'est pas à l'intérieur du bâtiment mais vraiment du côté extérieur ;

[128.2] on a une membrane de départ au niveau de la brique, de la pierre qui vient faire le scellement pour pas que l'eau puisse s'infiltrer derrière le revêtement de pierres, pas à l'intérieur, ce qui veut dire qu'à l'intérieur les seuls signes qu'il a pu constater c'est vraiment par terre et au niveau de la porte à l'extérieur ;

[128.3] ça n'avait pas la gravité d'un vice caché c'était plus au niveau de l'ajustement de la porte ou la fermeture au niveau de l'enclenchement, l'intégrité du coupe-froid et le balai du bas, c'est la condensation sous le coupe-froid parce qu'ailleurs, il n'y a pas d'autres signes d'eau.

[129] Il n'a pas vu d'autres signes, car il y aurait dû y avoir des signes flagrants au niveau du placoplâtre, de la dégradation si on avait eu de l'infiltration d'eau sur la partie supérieure du mur ou dans le mur.

[130] Il a rejeté car pour lui ce n'est pas un vice caché.

[131] L'efflorescence est un phénomène naturel, il n'a pas de signe d'écoulement outre-mesure, ça serait évacué par la chantepleure qui est à proximité ;



[131.1] sans voir derrière la brique en principe on a la protection - au-dessus de cet aménagement-là, on a la toiture du portique d'entrée (qu'on traite au point 9 avec le solin) – à ce niveau, rien ne lui indique qu'on parle au point de vue structural car l'eau s'est infiltrée sur la partie du soffite à l'extérieur.

[132] Ce n'est pas un vice caché, on parle d'ajustement, d'étanchéité du coupe-froid.

Contre-preuve

[133] En contre-preuve (à la fin du deuxième jour d'audience) le Bénéficiaire affirme avoir vérifié les chantpleures et qu'elles étaient bouchées, le Tribunal lui a répondu qu'il faisait cette affirmation pour la première fois dans l'après-midi du deuxième jour d'audience et qu'il n'avait jamais fait de mention ou de réclamation à cet effet.

Point 7. Porte de service du garage

[134] Dans son rapport d'inspection de mars 2022, il est dénoncé à ce sujet :

Du côté intérieur de la porte de service du garage, le propriétaire a mentionné que du givre s'accumulait sur le côté gauche de celle-ci, durant la saison hivernale, une photo a été prise par le propriétaire avant ma venue pour l'inspection.

Sous la porte de service du garage, il n'y a pas de moulure de protection à l'étanchéité.

[135] Pour l'Administrateur qui a rejeté la réclamation :

Lors de l'inspection en compagnie du bénéficiaire et des représentants de l'entrepreneur, le soussigné a pris connaissance des éléments de la dénonciation au rapport de l'expert du bénéficiaire pour ce point et relatifs à une problématique d'étanchéité et d'ajustement de la porte extérieure de service du garage.

Sur place, nous avons observé le seuil extérieur de la porte, sans que nous n'ayons remarqué une quelconque problématique d'infiltration d'eau, ni d'ailleurs de dommages aux matériaux (intérieur/extérieur) a pourtour de la porte.

Sur les photos fournies par le bénéficiaire à son expert, il est effectivement permis d'observer la présence de givre en période hivernale sur le revêtement intérieur du carrelage céramique au pourtour de la porte, démontrant une problématique à l'endroit du coupe-froid et d'ajustement de la porte, sans pour autant que ce[s] éléments ne causent d'infiltration d'eau, tel que confirmé par le bénéficiaire qui mentionne n'en avoir pas observée à l'intérieur.

Selon les observations faites sur place, l'administrateur ne peut conclure à la présence d'un désordre constituant un vice caché.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation du bénéficiaire en ce qui a trait audit point.



Analyse et décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 7 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Pierre Bélanger

[136] L'expert s'exprime ainsi dans son rapport d'expert :

Ce même phénomène a été observé à l'hiver 2023 au pourtour intérieur de la porte sur le côté droit et donnant accès au garage ainsi qu'au sous-sol (descente d'escalier). L'absence ou l'insuffisance d'isolant entre le cadre de la porte et l'ouverture dans laquelle est insérée la porte. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de vérifier la présence de cet isolant et ce compte tenu de la finition intérieure ceinturant cette porte. **PHOTO # 21**

En effet, la présence de carreaux de céramique et l'absence de moulure de finition au pourtour intérieur, ne permet pas de vérifier la présence d'isolant sans causer de dommages importants audit mur intérieur ceinturant la porte. Les indices observés (rouille sur les pentures et la porte) ainsi que les photographies prises par M. Roy sont sans équivoque sur la cause probable de la présence de glace sur la céramique et une importante infiltration d'air froid durant la saison hivernale. Le démantèlement de la porte est nécessaire afin d'apporter les correctifs nécessaires au pourtour de celle-ci afin d'éliminer la présence et la formation de glace durant les froids hivernaux.

[137] Il ajoute que sur la photo du centre dans la décision, on voit bien le phénomène de pont thermique au niveau de la porte, c'est évident qu'on a un problème d'isolation au pourtour du cadre autour de la porte.

[138] On ne pouvait pas démanteler quoique ce soit puisque la finition murale finit avec le cadre de la porte, il n'y a pas de moulure qui ceinture cette porte de garage et on a de la céramique sur à peu près la moitié du mur, la céramique fait le pourtour du garage dans la partie inférieure des quatre murs intérieurs du garage et au pourtour de cette porte et au pourtour de la porte principale du garage

[139] Lui ce qu'il a vu sur place : les pentures ont des traces de rouille importantes, elles sont rouillées, et même le cadre de la porte est rouillé sur la face, sur tout le côté de la porte, la partie qui vient fermer avec l'embrasure de porte que l'on constate des traces de corrosion du même côté où sont les pentures.

[140] Aux photos 15 et 16 on voit la mauvaise installation avec les vis, ça fait que l'air rentre, cette composante n'est pas fonctionnelle, on ne peut pas savoir qu'il est déficient tant qu'on n'a pas d'infiltration d'air en hiver.

[141] Aux photos 17 et suivantes on voit que le coupe-froid qui n'a pas toutes les composantes pour faire le travail.

[142] Photo 21 – il y a de la rouille sur les pentures et le seuil de la porte montre des traces de rouille aussi (pas de photo) – sur le seuil et sous la porte il y a des traces de corrosion.



[143] Sa recommandation - on devra procéder au démantèlement des matériaux, vérifier l'état des matériaux qui sont en place, remplacer ce qui devra l'être, réisoler le pourtour de la porte et assurer l'étanchéité avec les matériaux d'étanchéité, par la suite refaire la finition extérieure et intérieure autour de cette porte.

Jacquelin Roy

[144] Le Bénéficiaire montre ses photos (B-6 – 27 à 30 de 47) la céramique noire on voit les ballons de goutte d'eau pris de l'intérieur, la porte de service rouille.

Carol Gignac

[145] Ils ont fait des correctifs mais on ne peut pas valider si ces problèmes sont toujours présents en 2023, mais dans le rapport on ne voit pas ce qui s'est passé en 2023 – on n'a pas la preuve que c'est toujours problématique.

[146] Si on regarde la porte de service sur l'extérieur, on voit un givrage blanc sur la céramique noire, on voit une peinture qui est givrée blanche de glace on voit que c'est une infiltration d'air et non une infiltration d'eau.

[147] S'il y avait une mauvaise isolation de ce côté la céramique elle serait devenue blanche sur le dessus, on voit que c'est une infiltration d'air par rapport au coupe-froid.

Martin Bérubé

[148] Tous les signes montrent que c'est de l'air qui entre de l'extérieur, qu'il s'agit de l'intégrité du coupe-froid, c'est le coupe-froid – même les peintures gèlent, il n'est pas d'accord avec l'expert Bélanger qu'il s'agit d'un problème d'isolation au pourtour de la porte.

[149] A la vue de B-6 (p. 28) on voit la porte de service, on voit le balais ou coupe froid partie inférieure, les signes qu'on voit est de l'infiltration d'air, qui cause justement la condensation que l'on voit, ça a le profil du mouvement d'air, même la glace par terre, c'est le flux d'air, ce qu'on voit là ce n'est pas de l'isolation au niveau du cadrage, mais de l'étanchéité du coupe-froid et du balai du bas.

[150] Un problème d'isolation autour de la porte aurait des conséquences différentes : la céramique pourrait décoller (avec le chaud et le froid), on aurait un signe sur le gypse ailleurs, ce qu'il n'a pas vu pour lui c'est une malfaçon non apparente.

[151] En plaidoirie, l'Administrateur affirme qu'il n'y a aucune preuve que c'est un problème autre problématique de coupe froid qui n'a pas la gravité de vice caché.

Point 8. Fenêtre du salon (et thermos fissuré)

[152] Dans le rapport d'inspection de mars 2022, il est dénoncé :

La fenêtre du salon du mur arrière s'affaisse dans la verticalité du meneau, la déficience est visible du côté extérieur à la base de celle-ci et le thermos fixe de la fenêtre est en train de brisé sur le coin haut contre le meneau, il est possible qu'une cale est été insérée entre le linteau au-dessus de la fenêtre et le cadrage et



que celle-ci exerce une pression vers le bas, la déficience peut aussi avoir été créée par autre chose.

[153] L'Administrateur a rejeté cette réclamation :

Lors de l'inspection en compagnie du bénéficiaire et des représentants de l'entrepreneur, le soussigné a constaté les éléments de la dénonciation dans le rapport de l'expert du bénéficiaire pour ce point mais n'a relevé sur place aucune problématique pouvant être considérée comme un vice caché.

[154] Aucune question n'a été posée à l'expert Bélanger.

Jacquelin Roy

[155] Le Tribunal note l'absence de preuve sur ce point.

[156] Le Bénéficiaire a plutôt plaidé ici le délai pour dénoncer la malfaçon qui serait le léger affaissement dénoncé (décision *N'Homade*, paragraphes 92 à 94), sans justifier en quoi la décision *N'Homade* s'appliquait réellement à la preuve produite au dossier.

Carol Gignac

[157] Quand on a vérifié que la fenêtre était craquée, c'était un cheveu qu'on a enlevé, depuis ce temps ce n'est plus craqué.

[158] Une moulure noire en PVC ça peut bouger par rapport au soleil.

Martin Bérubé

[159] Pour le thermos supposément fissuré, c'était un cheveu qu'une employée avait enlevé, et il n'y a rien d'anormal sur la déflexion, il ne voyait même pas de malfaçon.

[160] En plaidoirie, l'Administrateur affirme n'avoir constaté aucun problème.

Point 10. Porte du garage

[161] Dans son rapport d'inspection de mars 2022, il est dénoncé :

La porte du garage devient bombé vers l'intérieur avec le froid et par extension, le coupe-froid ne colle plus la porte et laisse l'air froid pénétrer à l'intérieur du garage.

Pierre Bélanger

[162] L'expert Bélanger écrit dans son rapport :

Lors de nos visites, il a été constaté également d'importante infiltration d'air autour du coupe-froid extérieur ceinturant le périmètre extérieur de la porte de garage. Après une expertise de la porte et du coupe-froid, le spécialiste dans la pose de porte de garage de la firme « Moisan » installateur de porte de garage. Ce dernier en vient à la conclusion que la moulure extérieure servant de coupe-froid n'est pas installé convenablement et qu'à l'intérieur de cette moulure, il n'y a pas de coupe-froid flexible qui devrait normalement être fixé sur le cadre extérieur et recouvert par la suite de la moulure. Le démantèlement du coupe-froid extérieur ceinturant le cadre extérieur de la porte de garage et devra être remplacée par un coupe-froid



approprié assurant l'étanchéité. Ce dernier devra également empêcher l'infiltration d'air froid durant la saison hivernale en bordure des panneaux articulés afin d'éviter la formation et la présence de glace sur les carreaux de céramique intérieurs installés dans la partie inférieure des murs dans le garage.

[163] Sur place, vu le moment de l'année où il est allé, il n'a pas pu constater les ponts thermiques et la présence de frimas au pourtour du côté intérieur de la porte de garage, mais il a constaté d'importantes infiltrations d'air qui se produisent au pourtour de la porte.

[164] Le coupe-froid ou les éléments installés à l'extérieur qui servent à étancher le pourtour de la porte ne font pas le travail.

[165] Son opinion est que la moulure au pourtour de la porte n'est pas installée selon les règles de l'art— à partir du moment où il vente, le coupe-froid se soulève possiblement, et l'air s'infiltré, c'est comme s'il manquait une composante au coupe-froid autour de la porte

[166] Le Tribunal souligne que :

[166.1] l'expert a dit que :

[166.1.1] « **ce n'est pas le vice caché** [...] visuellement vous constatez qu'il y a un problème au niveau du coupe-froid, le spécialiste de la firme Moisan est juste venu constater ce qui est mentionné dans mon rapport, on n'a pas besoin de la facture de Moisan pour faire dire ce que moi j'ai constaté » ;

[166.1.2] « bien oui c'est visible, **on voit que le coupe-froid est mal posé et on a juste à passer sa main, on voit le jour**, vous faites le pourtour de la porte à l'intérieur et vous voyez le jour... si le coupe-froid était posé correctement on ne verrait pas le jour autour de la porte » ;

[166.2] le Tribunal, qui est un livre ouvert et qui réfléchit tout haut, est intervenu à la suite de ces affirmations pour dire que ce qu'il devait décider, était la présence du vice caché.

Carol Gignac

[167] La porte de garage est noire, les coupe-froid au soleil et la fraîcheur de la nuit, faut s'attendre à ce que ça arrive, c'est juste un aménagement, c'est normal sur une maison avec une porte noire.

[168] Il souligne une différence entre le rapport Moisan, qui a fait l'objet d'une objection par l'Administrateur, qui parle de problème de capage, alors que l'expert Belanger dit qu'il y a un ajustement à faire sur les coupe-froid ;

[168.1] le Tribunal a maintenu l'objection de l'Administrateur aux explications du Bénéficiaire sur l'explication à donner sur la phrase écrite sur la facture de Moisan, sur la base qu'« on s'obstinait sur le sens de ce qu'une personne absente avait voulu dire, sur une facture envoyée hier soir »,



alors qu'on ne sait même pas qui a écrit cette phrase, dans un contexte où on a rejeté une réclamation pour absence de vice caché.

Martin Bérubé

[169] L'expert Bélanger a dit que c'était visuel, on pouvait le constater au niveau de l'intégrité et d'ajustement du coupe-froid, ça se déplace avec les ouvertures et fermetures, ce n'est sûrement pas un vice caché même s'il y a un ajustement à faire.

[170] Il ajoute que la condensation ici est le même signe que la porte intérieure de service.

Point 12. Infiltration d'eau – fenêtre et mur de la chambre

[171] Dans le rapport d'inspection de mars 2022 il est dénoncé :

Des infiltrations d'eau ont été constatées à la base de plusieurs fenêtres qui ont créées des cernes sur les moulures de finitions intérieures et lors de mon inspection un taux d'humidité élevé a été constaté sur les tablettes intérieures de la majorité des fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage, des coupes exploratoires et une vérification de l'installation de l'ensemble des fenêtres est recommandée.

Pierre Bélanger

[172] L'expert Bélanger écrit dans son rapport :

Nous constatons des taches sur les moulures intérieures au coin inférieur gauche de la fenêtre de la chambre des maîtres à l'étage. Le démantèlement de celles-ci n'a pas permis d'observer des dommages causés par l'eau ou l'humidité. Toutefois, un courant d'air était perceptible lorsqu'il y avait du vent à l'extérieur (modéré à fort). Il est possible que l'isolation de la fenêtre au coin inférieur gauche ne soit pas suffisante et que les taches observées sur les moulures (cadrage) découlent de ce phénomène (air froid en contact avec air chaud entre l'ouverture et le cadre de la fenêtre). L'ajout d'un isolant de type « uréthane giclé » disponible en bonbonne est suggéré dans cette zone.

[173] Il affirme que sur les moulures au pourtour de la fenêtre chambre principale, au coin inférieur gauche, on voit des taches sur les moulures, on sent l'air, il a venté assez fortement au moment qu'on était sur place, une fois les moulures enlevées, on met notre main sur le rebord de notre fenêtre et on sent l'air – les taches sont le pont thermique qui se forme durant la saison froide versus l'air chaud intérieur.

[174] Ça fait les taches sur les moulures -il faudra démanteler le pourtour de la fenêtre, vérifier l'isolant au pourtour de la fenêtre, et remplacer tous les matériaux endommagés par l'eau - en enlevant les moulures, il va être capable de le savoir, mais on se concentre sur le coin inférieur gauche, pour corriger la chose ça devrait être un correctif mineur qui pourrait régler le problème.

[175] On a 3 fenêtres (chambre de bain accordé jadis, plus ici les points 6 et 8) et un seuil de porte avant (point 13) - « je commence à avoir plusieurs ouvertures qui m'apparaissent problématiques, il faudrait à tout le moins prévoir la possibilité de



vérifier l'état d'isolation de l'étanchéité des autres fenêtres, pas celles qui sont problématiques, toutes les fenêtres parce que je soupçonne fortement que l'installation de l'ensemble des ouvertures portes et fenêtres a été problématique ».

[176] En contre-interrogatoire, il affirme :

[176.1] à savoir s'il a dégarni au niveau des fenêtres et des murs – il répond non, que ce n'était pas son mandat ;

[176.2] il n'a pas, non plus, effectué un test de thermographie parce qu'il demeure convaincu que ce type d'équipement ne montre pas l'ampleur du problème ;

[176.3] l'endroit où les moulures ont été enlevées par Monsieur Roy (à certains endroits, c'était impossible, vu l'absence de place) ne permettait pas de voir qu'il y avait une situation problématique quoique on avait des signes visibles qu'on avait un problème parce qu'on a des taches ; mais si on élargit notre champ de vision on va probablement voir des choses, il est possible qu'on voit des matériaux détériorés, ou par l'eau qui s'infiltré, ou par un pont thermique, mais c'est sûr qu'il se passe quelque chose vu les taches ;

[176.3.1] à savoir si ce peut être de la condensation, **il répond que le Bénéficiaire lui a dit que ce n'est jamais arrivé, qu'il n'a jamais eu de condensation sur ses fenêtres**, (note du Tribunal : le Tribunal a conclu autrement de la preuve) que son échangeur d'air fonctionne ;

[176.3.2] à savoir si à la photo p. 44, sous la manivelle, on voit des gouttes d'eau? Il répond ne pas pouvoir dire si c'est de l'eau, il voit une forme mais peut-être une tache de peinture, et si c'était de l'eau – la manivelle en métal, la fenêtre en PVC, si le boîtier est mal isolé, il va y avoir la condensation.

Jacquelin Roy

[177] Le Bénéficiaire montre que sur la photo p. 43 de 47, on voit la pointe du cadrage brunie par l'infiltration d'eau, l'expert a expliqué pourquoi c'est décoloré.

Carol Gignac

[178] L'Entrepreneur affirme que c'est un ancien problème de condensation.

[179] Qu'une toile (un store) dans la chambre quand il n'y a plus d'air qui passe, on a une plinthe dessous, le froid avec le chaud : humidité sur la fenêtre, ça coule dans le bas, dans les coins.

[180] Il a déjà vu sur les lieux de l'humidité de 75 à 82, il l'a vu et on a travaillé ensemble pour la baisser.

[181] Il a vu ses photos où on ne voit rien dans les fenêtres, toute la coquille était humide, avec la garderie avec 5 ou 6 enfants,



[182] Il a vu des fenêtres ouvertes où ça fumait dehors avec la condensation vu le taux d'humidité.

[183] Il lui a expliqué comment faire circuler d'air avec un échangeur d'air.

[184] Les problèmes d'humidité étaient là au début, il est convaincu que c'est terminé, l'échangeur d'air est réglé, il y avait de l'eau partout sur les fenêtres et sur les portes, et non plus maintenant.

[185] Il est certain que le Bénéficiaire n'a plus ce problème-là.

[186] En contre-preuve, Monsieur Roy dit qu'il vit de façon normale.

Martin Bérubé

[187] On voit sous le mécanisme de la fenêtre, par conduction, cette eau peut tomber sur la tablette, et s'écouler le long du cadrage extérieur.

[188] Il n'y a aucun signe de problème d'isolation au gypse autour de la fenêtre hormis la moulure, on ne voit pas d'infiltration.

[189] Il n'y a pas de vice caché, mais de l'humidité ambiante vue l'usage interne qui a une conséquence de gel sur les portes ou fenêtres que l'on peut contrôler avec l'échangeur d'air, ce n'est pas un vice caché.

[190] Il n'y a aucune preuve d'infiltration d'eau – il n'y a pas de problématique, c'est plus de la condensation.

DÉCISION SUR LES POINTS 7, 8, 10, 12 et 13

Réponse aux plaidoiries

[191] Avec égard, la plaidoirie du Bénéficiaire sur les points 7, 8, 10, 12 et 13 n'est pas fondée, ni selon la preuve, ni selon le droit.

[192] Même si l'exemple qui suit porte sur le point 15, il illustre la position du Bénéficiaire : au moment de la plaidoirie mais non au moment de la preuve, il a plaidé que, comme l'Entrepreneur avait autorisé les travaux sur son comptoir de cuisine, sa garantie de 15 ans auprès du fabricant n'était plus applicable ;

[192.1] le Tribunal, qui est un livre ouvert et qui réfléchit à voix haute, lui a demandé, « où est dans la preuve (1) il y avait une garantie de 15 ans, le Tribunal n'avait pas vu cela, (2) que la retouche autorisée par l'entrepreneur faisait perdre la garantie de 15 ans, le Tribunal n'avait pas vu cela dans la preuve? » ;

[192.2] la réponse du Bénéficiaire n'a pas été en référence à sa preuve mais bien : « J'ai une jurisprudence sur ça » le Tribunal a répliqué que pour lui ce n'était que de l'argumentation, n'ayant pas de preuve sur ces éléments.

[193] La plaidoirie était surtout basée sur sa crainte personnelle et sur des décisions arbitrales référant à des cas de malheurs sur d'autres maisons construites par d'autres entrepreneurs dans d'autres villes.



[194] Il plaide : « Qui achèterait une maison où l'eau s'infiltrerait de partout? L'intégrité de la maison est menacée et pas besoin d'être un expert en la matière pour avoir une crainte » ;

[194.1] le Tribunal le souligne avec respect, le sentiment de crainte des bénéficiaires, majoritairement des néophytes en construction, apparaît souvent lors des arbitrages ;

[194.2] toutefois, le plan de garantie prévu par le *Règlement* couvre les acomptes (en partie), le parachèvement, la malfaçon, les vices cachés et les vices majeurs aux bâtiments résidentiels neufs, et non les craintes et inquiétudes non fondées sur la preuve, comme l'ont souvent rappelé les tribunaux d'arbitrage (ce qui suit n'est qu'un échantillon) :

[194.2.1] dans l'affaire *Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹¹, notre collègue, Alcide Fournier, écrit :

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

[194.2.2] dans l'affaire *Plante c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*¹², notre collègue, Marcel Chartier, écrit :

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

[194.2.3] dans l'affaire *Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*¹³, notre collègue Jean Morissette, rappelle :

[23] L'impression que quelque chose n'est pas conforme n'est pas suffisante pour faire la preuve d'un vice de conception, de construction ou de réalisation et d'un vice de sol;

[195] Le tout dit avec égard, on gagne un dossier d'arbitrage en montrant que la preuve à son bâtiment correspond bien à notre réclamation, et non, en prenant des décisions arbitrales (de toutes façons connues du tribunal spécialisé soussigné) basées sur une preuve de défaut généralisé et plaider que c'est la même chose ici qui s'applique et qu'il y a lieu d'avoir une crainte.

[196] Il a cité l'affaire *Kathleen Lafrenière & Dominic Lachance c. 9140-2347 Québec Inc.*¹⁴, dans laquelle l'arbitre écrit « [92] la problématique des solins de fenêtres s'est retrouvée à chacune de celles expertisées. Qui plus est, cette situation

¹¹ Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.

¹² Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre.

¹³ GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.

¹⁴ CCAC S18-112701-NP et al., 31 janvier 2020, Yves Fournier, arbitre.



serait, selon la **preuve non contredite** (photo et témoignage du bénéficiaire), présente au niveau de **toutes et chacune** des fenêtres » ;

[196.1] dans notre affaire, il n'y a aucune preuve que toutes les fenêtres et toutes les portes ont un problème, comme allégué par le Bénéficiaire à l'audience mais non pas, à la conférence de gestion précédent l'audience, et cette décision sur une autre maison n'est pas la preuve qu'il en est ainsi ici ;

[196.2] le Bénéficiaire a aussi plaidé que cette décision *Lafrenière* disait que la Cour d'appel avait affirmé que le fardeau de la preuve n'était pas nécessaire alors que la Cour n'a nullement aboli les articles 2803 et 2804 C.c.Q., son arrêt parle par elle-même :

[196.2.1] dans sa décision, l'arbitre Fournier reprend, comme le soussigné l'avait souvent fait¹⁵, la décision de la Cour d'appel qui affirme dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*¹⁶ :

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]¹⁷

[197] Le Bénéficiaire plaide aussi :

[197.1] l'Administrateur s'arrête au moment de la dénonciation et non à la qualification du vice, la décision dit que ça a été dénoncé en troisième année et que ce n'est pas un vice caché – s'est-il demandé s'il n'était pas en présence d'un vice de construction?

¹⁵ Par exemple, *Les Habitations Mont-Carleton Inc. c. Dunn et Gosselin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* SORECONI 171109001, 7 décembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

¹⁶ 2006 QCCA 887.

¹⁷ [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.



- [198] Le Tribunal rappelle qu'il est plus facile de prouver un vice caché, vice qui affecte l'usage du bien, qu'un vice majeur, qui entraîne la perte, même partielle, du bien.
- [199] Avec égard, c'est commettre une erreur en droit que de prendre un bout de décision d'un arbitre ou de la Cour d'appel qui contient l'expression « vice de construction », et de conclure, parce qu'on croit être en présence d'un « vice de construction » chez soi, que la solution ordonnée dans cette autre décision doit être celle applicable dans son propre dossier.
- [200] L'expression « vice de construction » selon la définition de Monsieur ou Madame tout le monde est un terme pour les différents « vices » couverts par l'Administrateur du plan de garantie ; toutefois, ces « vices de construction » ont un sens juridique et leur couverture varie selon leur date de découverte, leur gravité et leur sens en vertu du Code civil.
- [201] En plus, pour un bénéficiaire, de devoir prouver lors de l'arbitrage que ce qu'on allègue être un vice, en est un quand l'Administrateur a conclu qu'il n'y en avait aucun, le plan de garantie (article 10 du *Règlement*) limite sa couverture aux « vices de construction » qui sont plus précisément :
- [201.1] les malfaçons apparentes à la réception « visés à l'article 2111 du Code civil » – donc ce qui est tout simplement « mal fait » ;
 - [201.2] les malfaçons non-apparentes « visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil » dans la première année de la réception – donc ce qui est « mal fait » mais, ce n'était visible à la réception ;
 - [201.2.1] malfaçons : la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.*¹⁸, citant Beaudouin :

[49] [...] Les Commentaires du ministre révèlent d'ailleurs que la règle de l'article 2120 C.c. a plutôt pour objet d'assurer la **conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles liant les parties et l'absence de défauts affectant l'ouvrage en général. La responsabilité qui en découle apparaît donc comme la sanction d'une mauvaise exécution des travaux**, exécution qui ne revêt cependant pas un caractère de gravité permettant d'entraîner une responsabilité plus lourde sous l'article 2118 C.c ;
 - [201.2.2] donc, après une couverture d'un an, seuls les « vices de construction » qui sont des vices cachés et des vices majeurs restent couverts par le plan de garantie ;
 - [201.3] les vices cachés « au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil » dans les trois premières années de la réception – donc qui étaient non seulement cachés et « mal fait », mais aussi, qui est impropre à l'usage ou en diminue son utilité ;
 - [201.3.1] vice caché : le Bénéficiaire doit prouver (le tout dit grossièrement et sans entrer dans les subtilités) les éléments

¹⁸ 2009 QCCA 1778.



déterminés par le Cour suprême en *ABB Inc. c. Domtar Inc.*¹⁹, entre autres, que le vice entraîne un « déficit d'usage [qui] 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 » ;

[201.3.2] donc, après une couverture de trois ans, seuls les « vices de construction » qui sont des vices majeurs restent couverts par le plan de garantie ;

[201.4] les vices majeurs « vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil » découverts dans les cinq années de la fin des travaux – donc, seuls les « vices de construction » qui mettent en péril en partie ou en totalité l'immeuble.

[202] Le Bénéficiaire a produit les décisions suivantes, toutes lues pendant le délibéré :

[202.1] *Danielle St-Gelais c. 9180-5028 Québec Inc.*, GMM2011-11-010, devant l'arbitre Me Jean Morissette, juin 2013, aux paragraphes 137 et ss. (cette décision porte sur l'obligation de l'inspection pré-réception prévue au *Règlement*) ;

[202.2] *Claude Dion Entreprise Inc c. SDC du 2587-2593 Boul. Bastien*, SORECONI 162511002, devant l'arbitre Me Luc Chamberland, juin 2017, aux paragraphes 64-67 & 69-71 (délai de dénonciation du Bénéficiaire ne peut lui être opposé en cas de manquement de l'entrepreneur (articles 17.1 et 35.1 du *Règlement*)) ;

[202.3] *Kathleen Lafrenière & Dominic Lachance c. 9140-2347 Québec Inc.*, CCAC : S18-112701-NP CCAC : S19-071502-NP., devant l'arbitre Me Yves Fournier, janvier 2020, aux paragraphes 75 et 91 à 94 ;

[202.3.1] dans cette affaire, la preuve démontre que toutes les fenêtres expertisées ont un problème de solin – dans notre affaire, il n'y a aucune preuve ici que toutes les fenêtres et toutes les portes ont un problème (ni d'ailleurs, que l'eau s'infiltrait partout ou que l'intégrité de la maison est menacée) comme alléguée par le Bénéficiaire ;

[202.4] *Christina Yip Yu Chung & Dickson fung c. Habitation A.& A. Inc./ Gestion Immobilière NRS*, CCAC S19-112502-NP, devant l'arbitre Me Jacynthe Savoie, décembre 2020, aux paragraphes 46-47 ;

[202.4.1] dans cette affaire, l'arbitre cite une décision rappelant l'obligation d'inspection, d'ailleurs prévue au *Règlement* (article 18) ;

[202.4.2] dans notre affaire, le Bénéficiaire plaide que l'infiltration est tellement récurrente qu'une inspection plus poussée que lui

¹⁹ [2007] 3 R.C.S. 461, paragraphe 52.



n'a pas faite, avait sa raison d'être, la problématique à toutes les fenêtres risquerait de compromettre tout l'immeuble ;

202.4.2.1. le fait qu'un bénéficiaire ne soit pas d'accord avec les conclusions de l'inspecteur-conciliateur à la suite de son inspection parce qu'il a toujours des craintes au sujet de son bâtiment n'est pas, vu la preuve dans le présent dossier (et chaque dossier est unique²⁰), une raison pour renverser son fardeau de preuve, soit de prétendre qu'il n'avait pas à prouver le fondement de sa crainte et qu'il appartient plutôt à l'Administrateur de retourner sur les lieux pour le rassurer ;

202.4.2.2. le *Règlement* n'a pas prévu que l'Administrateur doit « déconstruire » brique par brique une maison après sa construction dans le but de faire taire toute crainte de l'acheteur de la maison qui veut être sûr qu'il n'y a pas de défaut ;

202.4.2.3. le *Règlement* a plutôt prévu un recours en arbitrage quand le Bénéficiaire n'est pas d'accord avec l'Administrateur qui rejette sa réclamation, au cours d'un procès « de novo » au cours duquel il peut apporter toute preuve nouvelle, ce qu'il a d'ailleurs réussi à faire aux points qui lui ont été accordés dans le présent dossier ;

[202.5] *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion Inc.* Soreconi no 201802001, devant l'arbitre M^e Jean Philippe Ewart, février 2021, aux paragraphes 20, 24,25, 37, 40, 76, 79, 89-90, 92-95, 97,116-117 (l'évaluation du délai de dénonciation).

[203] Quant à la position de l'Entrepreneur, à deux reprises il a soulevé un fait qui n'a fait l'objet d'aucune réponse ou réplique de la part du Bénéficiaire, soit que ses problèmes d'humidité, de condensation, ses photos au dossier, datent tous de 2022 et non, de l'hiver dernier début 2023 ;

[203.1] l'Entrepreneur affirme qu'en 2022, le Bénéficiaire lui avait montré des photos avec de la condensation sur toutes les fenêtres, alors qu'il y avait de l'humidité dans la maison et que l'air ne circulait pas « ça coulait par les pentures de portes, les poignées de portes, c'est pour cela que ça a tout rouillé, les fenêtres de sa chambre à coucher, ça suinte sur les manivelles quand les toiles sont fermées, on garde l'humidité au niveau de la fenêtre, ça fait de l'eau sur le bord de la fenêtre et ça coule sur les

²⁰ Sans écrire un traité complet sur la question, en résumé, une preuve prépondérante peut avoir pour conséquence que le Tribunal ordonnera une inspection supplémentaire, toutefois, la crainte personnelle dans le présent dossier non supportée par une preuve prépondérante n'est pas une telle preuve.



coins car ça descend dans la mouleure [...] on ne se voyait pas à l'extérieur, c'était « full full full d'eau » » ;

[203.2] le Bénéficiaire confirme que ses photos dans la décision, c'est l'hiver 2022 janvier-février, avant la dénonciation de mars - avril 2022 ; il ajoute, quand il a été question du point 6 (glace extérieure, voir ci-après) en avoir pris d'autres l'hiver 2023 (note du Tribunal, non produites à l'audience) qu'il a montrées à son expert pour démontrer que ça se reproduisait.

[204] L'Entrepreneur affirme qu'en 2023, l'humidité est correcte « car ce n'était pas des problèmes reliés à une mauvaise isolation ou ces composantes, c'est vraiment l'air ambiante à l'intérieur qui avait un haut taux d'humidité. »

[205] Il a fait plus de 100 maisons, c'est la première fois qu'il se rend à ce « niveau-là », Monsieur Roy voit parfois sa maison comme en ruine, mais c'est quand même une qualité de construction exemplaire.

Décision

[206] **Quant au point 7**, porte de service du garage, le Tribunal, vu la couverture du plan de garantie pour vice caché, vu la preuve qui n'en montre pas la présence, n'a d'autre option que de rejeter la réclamation du Bénéficiaire.

[207] **Quant au point 8**, fenêtre du salon, le Tribunal ne voit aucun élément de preuve, d'ailleurs le Bénéficiaire n'a pas été très loquace à ce sujet, lui permettant de conclure autrement qu'au rejet de la réclamation du Bénéficiaire.

[208] **Quant au point 10**, porte principale du garage, vu la preuve à l'effet qu'il ne s'agit pas d'une situation cachée vu l'espace visible, vu la couverture du plan de garantie pour vice caché, le Tribunal rejette la réclamation du Bénéficiaire.

[209] Entre autres motifs, l'expert Bélanger, amené par le Bénéficiaire qui peut difficilement contester sa propre preuve, a affirmé que ce n'était pas un vice caché.

[210] Pour le Bénéficiaire, si le froid peut pénétrer, cela influence la facture de chauffage et par conséquent cette problématique diminue l'efficacité d'avoir un coupe-froid, si le coupe-froid ne fait pas son travail et laisse passer l'air froid comment conclure que ce n'est pas un vice caché, personne ne veut inutilement payer un compte d'électricité qui est la conséquence d'un coupe-froid inefficace ;

[210.1] la position du Bénéficiaire n'est pas conforme avec la position de la Cour suprême et de la Cour d'appel ;

[210.1.1] le Bénéficiaire ne peut pas, en droit, prétendre que si son problème, qui n'est pas couvert par le plan de garantie, n'est pas réparé par celui qui, en droit, n'a pas à le prendre en charge, alors il aura des dommages supérieurs et alors, celui qui n'avait pas à réparer sera responsable de ces dommages ;



[210.1.2] la Cour suprême du Canada dans *Megantic c. Mignault*²¹ a déterminé que les propriétaires devaient prendre soin de leur propriété et les dommages résultant d'un défaut d'entretien ne sont pas des dommages causés par un petit défaut qui aurait pu être corrigé à peu de frais lors de son apparition ;

[210.1.3] pour la Cour d'appel dans l'arrêt *Lebel c. 9067-1959 Québec inc*²² :

[46] La faute commise en ne respectant pas l'obligation de minimiser les dommages est un obstacle pour la victime dans sa réclamation. Le débiteur ne peut être tenu responsable des dommages causés par l'aggravation qui découle du non-respect de cette obligation puisqu'ils ne peuvent pas être qualifiés de directs : le lien de causalité est rompu à cet égard.

[211] **Quant au point 12**, fenêtre de la chambre des maîtres, vu l'absence de preuve d'une infiltration, vu que l'expert Bélanger a affirmé que le Bénéficiaire lui avait dit n'avoir jamais eu de condensation et que la preuve est concluante à l'effet que les traces visibles sont dues à la condensation, le Tribunal rejette la réclamation du Bénéficiaire ;

[211.1]le Tribunal a aussi pris en considération ce qu'il rapporte ci-après aux points 6 et 11.

[212] **Quant au point 13**, porte d'entrée principale, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande du Bénéficiaire et conclut de la preuve :

[212.1]le problème présent ne constitue pas un vice caché au sens du droit ;

[212.2]le Bénéficiaire a dénoncé une problématique de coupe-froid à la réception du 15 octobre 2019 ;

[212.3]le 26 novembre 2019, des travaux ont été effectués par Solaris ;

[212.4]la preuve est absente à savoir si des travaux ont été effectués après le 26 novembre 2019 et surtout, à quelle date ont été les derniers travaux et en droit (voir la décision *Spooner*), le Tribunal ne peut pas suppléer à l'absence de preuve de la dernière intervention :

[212.4.1] pour la Cour supérieure dans *Spooner c. Fournier*²³ :

[29] Il s'agit ici d'un cas où la conclusion de fait de l'arbitre est contraire à la preuve ou nullement possible en fonction de la preuve faite, ce qui justifie la révision judiciaire.;

[212.5]ce problème est à la porte d'entrée principale d'un bâtiment qui doit avoir un historique de va-et-vient, vu son usage depuis le week-end du 9 juin 2019 ;

²¹ 1928 3 D.L.R. 389.

²² 2014 QCCA 1309 (CanLII).

²³ 2009 QCCS 1652 (17 avril 2009, Chantal Massé, J.C.S.) ; suppléer à la preuve inexistante peut entraîner un renversement du fardeau contraire au *Règlement : Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle* 2008 QCCS 3274 (15 juillet 2008, Hon. Hélène Langlois, J.C.S.).



[212.6] il est question de la porte d'entrée principale d'une maison qui sert aussi de garderie.

[213] Le Bénéficiaire dit qu'on aurait dû le prévenir qu'il « perdrait sa garantie sur sa façade » en faisant intervenir l'Entrepreneur mais le Tribunal ignore quelle « garantie sur sa façade » il a perdu à cause de l'intervention de l'Entrepreneur, la garantie ayant des couvertures différentes selon la durée.

[214] Le Tribunal entend un recours contre la GCR et non, contre l'Entrepreneur :

[214.1] la Cour d'appel dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*²⁴ dit en 2004 :

[214.1.1] que la garantie n'est pas illimitée ou inconditionnelle ;

[214.1.2] que « Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser, le cas échéant, ne découlent pas du contrat mais du *Règlement* lui-même ».

RÉSERVE DES DROITS

[215] Le Tribunal rappelle qu'il n'entend ici que le recours du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie.

[216] La Cour supérieure écrit dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannio*²⁵ :

[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 envers des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[217] Selon la Cour d'appel dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*²⁶:

[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.

[218] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Bénéficiaire de porter ses prétentions sur ces points devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, à supposer qu'il

²⁴ 2004 CanLII 47872 (QC CA).

²⁵ 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).

²⁶ 2016 QCCA 2094 ; au même effet : *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211, paragraphes [17] et [18].



ait une réclamation valide et sujet aux règles de la prescription civile et du droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

LES POINTS 6 ET 11

Point 6. Fenêtre de la salle à manger – infiltration d'eau

[219] Dans son rapport d'inspection de mars 2022, il est dénoncé :

Les troubles reliés à la pénétration d'eau à la base des fenêtres ont été constatés à plusieurs endroits et dans la salle à manger et à un autre endroit du rez-de-chaussée, les infiltrations d'eau ont endommagées les moulures de finition au point de créer des cernes brun de chaque côté des tablettes intérieures des fenêtres (mentionné par le propriétaire), il n'existe pas de photo des déficiences car l'entrepreneur générale a fait exécuté des travaux esthétiques mais la problématique primaire des pénétrations d'eau n'a pas été réglée.

[220] Pour l'Administrateur :

Les observations aux fenêtres de la cuisine et de la salle à manger n'ont pas permis de remarquer de quelconques désordres ni de signes d'infiltration d'eau à l'endroit de ces fenêtres et selon notre compréhension, il s'agirait de signes d'humidité résultant de la condensation sur la surface de la fenêtre en période hivernale, situation ne s'apparentant pas à un vice caché.

[221] Aucune question n'a été posée à l'expert Bélanger.

Jacquelin Roy

[222] Pour le Bénéficiaire, comme cette fenêtre est du même côté que la fenêtre de la salle de bain qui a été réparée, « moi je dis que c'est de l'eau dans le mur » ;

[222.1]le Tribunal, qui est un livre ouvert, lui a dit qu'il n'avait pas de preuve que l'eau sortait du mur, il répond « c'est un ensemble de portes et de fenêtres qui deviennent un vice caché pour l'ensemble de la maison », ce qui a fait l'objet d'une objection à l'effet que ce n'est pas ce qui a été dénoncé.

Martin Bérubé

[223] Ce qui était dénoncé était une infiltration d'eau et sur place, il n'a constaté aucun désordre, ni infiltration d'eau, il n'y avait pas de vice caché car il n'y avait aucun désordre, il n'a constaté absolument aucune problématique avec cette fenêtre.

[224] Au niveau de la photo de la fenêtre avec de la glace du Bénéficiaire ;

[224.1]on voit un larmier ;

[224.2]au niveau de la glace : ce qui coule sur le revêtement va tomber directement sur le larmier et au bout où il y a les glaçons, c'est une espèce de casse goutte, ça permet d'éloigner l'eau de la fenêtre ;



[224.3] quand on regarde au-dessus de la glace on voit l'espacement, le larmier est fait de façon métallique derrière le revêtement c'est exactement ce qui permet d'évacuer l'eau derrière le revêtement ;

[224.4] donc elle va couler sur le dessus du larmier et elle va être évacuée ;

[224.5] donc en période hivernale, ce qu'on voit là c'est de la glace ;

[224.6] il est possible dans une période de redoux que l'eau fonde ou que la glace se forme mais lui, il ne voit rien d'anormal à ce niveau ;

[224.6.1] c'est une situation différente de la hotte (point 2) qui a été reconnue – il ne sait pas si c'est de l'eau qui provient de la hotte, il ne le sait pas il ne peut pas entrer derrière le revêtement.

[225] À la question : cette présence de glace-là est-ce que vous voyez une quelconque problématique avec ça ;

[225.1] il répond « non pas du tout mais ça peut être une conséquence du point reconnu au niveau de la hotte ».

Point 11. Partie hors sol de la fondation

[226] Dans le rapport d'inspection de mars 2022, il est dénoncé :

Sur les parties hors sol de la fondation, de l'eau provenant du derrière le déclin de bois pressé a été constaté à divers endroits par le propriétaire.

[227] Pour l'Administrateur :

Lors de l'inspection en compagnie du bénéficiaire et des représentants de l'entrepreneur, le soussigné a pris connaissance des éléments de dénonciation au rapport de l'expert mandaté par le bénéficiaire pour ce point, mais n'a observé aucune déficience en lien avec la situation dénoncée puisqu'il est normal d'observer un écoulement par cet endroit.

L'administrateur est d'avis que la situation ne constitue pas un vice caché au sens du Règlement.

[228] Aucune question n'a été posée à l'expert Bélanger à ce sujet et le Bénéficiaire a plaidé la présence d'un « vice de construction » (voir paragraphes [197] et s.).

Carol Gignac

[229] L'Entrepreneur souligne que ces points 6 et 11 se situent sous la hotte du poêle au point 2 déjà accordé, on doit travailler dans la même région, donc quand on va faire le démantèlement du CanExel, le changer et réparer la sortie de la hotte :

[229.1] on va pouvoir constater si ça vient de là ;

[229.2] il est pas mal certain que cet écoulement-là vient de la hotte qui a condensé en arrière sur le tyvek qui a descendu et allé sur la fondation ;

[229.3] quand on fera le correctif du point 2 on pourra ouvrir le CanExel.



[230] Il y a trois points dans la même région – il peut faire « 3 pierres d'un coup » – points 2, 6 et 11.

[231] Au Tribunal qui rappelle à tous entendre la réclamation contre la GCR, l'Entrepreneur répond :

[231.1] « tant qu'à l'ouvrir on va regarder », « moi d'une manière ou d'une autre, faut que je démantèle le CanExel, on va pas laisser le CanExel avec de la rouille dessus, on est trop professionnel pour faire ça, tant qu'à le faire, je ne vais pas me fermer les yeux pour avoir l'heure juste pour tout le monde, on est toujours là pour accommoder notre clientèle ».

Martin Bérubé

[232] Pour l'inspecteur-conciliateur, le point 11 est la partie hors sol, la partie basse sous la fenêtre de la cuisine au point 6 ;

[232.1] c'est la même situation que la glace au niveau du larmier au point 6 ;

[232.2] pour lui il n'y a pas de vice caché ;

[232.3] il n'y a pas de désordre pour le point 11 ;

[232.4] c'est de l'eau qui s'écoule derrière le revêtement, de l'espace, et en dessous on doit avoir l'anti-vermines, ça veut dire qu'on a un espace d'air, c'est l'écoulement qui peut se produire de la partie supérieure mais pour lui il n'y a rien d'anormal à ce niveau-là, c'est plutôt une conséquence ;

[232.5] il ajoute : c'est peut-être de la partie supérieure (point 2) mais il ne peut pas le déterminer.

DÉCISION SUR LES POINTS 6 et 11

[233] Même si les motifs exposés en réponse à la plaidoirie du Bénéficiaire sur les points 7, 8, 10, 12 et 13 ci-haut (paragraphes [191] et s.) continuent à s'appliquer aux points 6 et 11, ces deux derniers points ont deux particularités :

[233.1] même si la preuve ne l'a pas démontré, ils pourraient avoir un lien avec le point 2 qui a été accordé ;

[233.2] pour corriger le point 2 déjà accueilli, il faut regarder en même temps l'état des réclamations sur ces deux points considérant l'obligation au sous-alinéa 10 (7^o) du *Règlement* de remettre les lieux dans leur état après avoir corrigé le défaut (« 7^o la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs. »).

[234] Le fait que l'eau s'écoule sur la fondation n'a rien d'anormal donc ce n'est pas un vice caché.

[235] Autant au point 6 qu'au point 11, l'inspecteur-conciliateur a affirmé qu'il y avait absence de preuve d'une problématique, tout en ajoutant ne pas pouvoir déterminer si ce qu'on y voyait venait de la problématique au point 2 qui a été accordé.



[236] Pour sa part, l'Entrepreneur affirme vouloir faire trois coups avec une pierre, soit les points 2, 6 et 11 « tant qu'à le faire, je ne vais pas me fermer les yeux pour avoir l'heure juste pour tout le monde, on est toujours là pour accommoder notre clientèle » et a fait une offre écrite à ce sujet, la seule question à trancher est si l'Administrateur doit cautionner cette offre, acceptée du Bénéficiaire ;

[236.1]vu la preuve, vu le droit, vu que les décisions doivent être exécutoires, le Tribunal doit tracer la ligne quelque part ;

[236.2]le Tribunal ordonnera que l'Entrepreneur doit se conformer à son engagement ;

[236.3]de plus, le Tribunal édictera que l'Administrateur cautionnera les engagements de l'Entrepreneur aux points 6 et 11 si, et seulement si, ils sont liés au point 2, ce qu'on pourra aisément constater lors des travaux correctifs au point 2.

LE POINT 15

Point 15. Comptoir fissuré

[237] Le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur en avril 2022, une fissure à son comptoir de granit qu'il dit avoir constaté en octobre 2019.

[238] Pour l'Administrateur qui a rejeté sa réclamation :

Le bénéficiaire a dénoncé dès la réception et par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 4 avril 2022, soit en troisième année de garantie, de même qu'à plusieurs correspondances antérieures, la présence d'une microfissure au comptoir de cuisine.

Selon les informations obtenues, il appert que le manufacturier aurait mentionné que la fissure en est une présente dans le granit, à savoir que le matériau est ainsi fait, et qu'aucun correctif n'est requis.

L'administrateur est d'avis que la situation ne revêt pas les caractéristiques d'une malfaçon, **bien que selon le bénéficiaire**, elle ait été dénoncée lors de la réception.

Pierre Bélanger

[239] L'expert Bélanger écrit dans son rapport :

Antérieurement, les propriétaires ont dénoncés une fissure sur le comptoir de granit. À l'encontre des propriétaires, le fabricant et/ou le distributeur du comptoir ont fortement suggéré à M. Roy de procéder à la réparation du comptoir. Ceux-ci ont mentionnés qu'après la réparation, la fissure disparaîtrait ou serait difficilement visible après la réparation. Or, il est évident que la réparation de ladite fissure n'a pas permis de la faire disparaître ou d'en atténuer l'effet visuel. De plus, à l'effleurement de celle-ci, on constate une légère dénivellation perceptible au toucher. [...] (photos 13 et 14) [note : le Tribunal a retiré de la preuve à l'audience la partie du paragraphe qui contenait une opinion juridique, selon les arrêts de la



Cour d'appel dans *Premier Tech Ltée c. Dollo*²⁷ et *Fournier c. Lamonde*²⁸, l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique].

[240] Ce qu'il a constaté est que la fissure sur le comptoir est apparente malgré la réparation faite par le sous-traitant.

[241] Quand on passe notre main ou notre ongle, ça accroche, on n'est pas au même niveau.

[242] Il n'est pas d'accord avec les réparations « moi personnellement, si ça avait été ma propriété, même si on m'avait proposé la réparation, après la réparation c'est sûr que j'aurais dit « écoute-là, ça ne fonctionne pas, c'est apparent et ce n'est pas tout à fait au même niveau. Un comptoir de granit, c'est beau quand ce n'est pas fissuré, on s'entend là-dessus », ça coûte quelques milliers de dollars, il n'y a pas de joint, c'est une seule pièce « on parle du comptoir de l'îlot ».

Jacquelin Roy

[243] À la dernière ligne du formulaire de réception c'est écrit « comptoir de granit réparé », on a écrit « réparé » mais on s'était entendu de le changer.

[244] Là ça a niaisé, le représentant de granit est venu deux ou trois fois, le vendeur d'armoires est venu, le menuisier est venu, Monsieur Gignac est venu, le temps est passé puis ça a été « on répare ou c'est rien, il n'y a rien à faire ».

[245] Il leur a dit de réparer mais ils lui avaient promis que la réparation allait durer dans le temps, là ça fait deux ou trois ans, la fissure est revenue même son expert l'a dit, on y touche et on la sent.

[246] Sa réparation, ce n'est pas bon. C'est de pire en pire.

[247] Quand ils ont réparé il n'y avait plus de fissure, on la « voyait visuellement », une ligne visuelle, mais on ne la sentait pas ;

[247.1] mais là avec le temps elle est comme « refendue » et on la « ressent » encore.

[248] Il dit que ça a réapparu en janvier 2022.

[249] L'Entrepreneur aurait dû faire ce qu'il s'était engagé, changer le comptoir et faire les démarches pour que le Bénéficiaire retrouve sa garantie – à la vente de la maison à court terme, cette fissure aura une perte significative de la valeur.

Carol Gignac

[250] Le comptoir fissuré, c'est un granit, une pierre naturelle, une pierre de ce poids, l'avoir transportée elle aurait cassé dans leurs mains, la fissure est une normalité, la réparation n'a pas changé grand'chose, en février 2020 on a réparé.

²⁷ 2015 QCCA 1159, paragraphe [109].

²⁸ 2004 RDI 267, paragraphe [21].



[251] Le Bénéficiaire n'était pas satisfait on voyait encore la veine du roc, ce n'est pas cassé, elle est comme elle l'était, il n'y a pas de mouvement, ça ne continue pas à craquer (à moins de manger un coup).

[252] On a fait plusieurs efforts, les fournisseurs disaient que c'est normal.

[253] Sur le formulaire de réception, pour le comptoir c'est écrit « réparé », ce n'est pas écrit « à changer », il a fait affaires avec un sous-traitant qui est venu faire une réparation.

Martin Bérubé

[254] L'inspecteur-conciliateur affirme qu'effectivement, le Bénéficiaire a écrit sur le formulaire de réception « comptoir de granit réparé » mais pour lui ce n'est pas de la malfaçon, il a écrit date de découverte, 10 – 19, dénoncé avril 22, suivant les correctifs, « je juge que c'est quand même normal », à la suite des commentaires reçu de « Granit » et de l'Entrepreneur ;

[254.1] et on peut penser que lors du 9 juin où monsieur Roy a emménagé, il a comme eu quatre mois entre l'emménagement et la pré-réception (rappel du Tribunal : le comptoir n'est arrivé qu'en août) ;

[254.2] même à l'interne, Monsieur Roy disait avoir dénoncé le comptoir de granit à la réception, lui n'avait aucune indication à ce sujet car il ne le voyait pas sur son formulaire que lui il avait et qui était sa référence parce que c'est le document officiel de la GCR (le Tribunal réfère au chapitre en début de la présente sentence arbitrale sur le formulaire de réception) ;

[254.3] c'est l'incidence que ça a, réception = malfaçon apparente –nonobstant les correctifs effectués par l'Entrepreneur car on se trouve à prolonger la garantie de quatre mois (sic! le comptoir n'était pas installé en juin) – il dit que ça n'aurait pas changé sa décision car le comptoir n'est pas une malfaçon.

[255] En plaidoirie, l'Administrateur affirme que l'état du comptoir est adéquat, cela fait plusieurs années que c'est en place, il n'y a aucun témoignage d'aggravation à son état (sic!), la situation est stable et adéquate.

DÉCISION SUR LE POINT 15

[256] Quand l'Administrateur a rejeté la réclamation du 4 avril 2022, il ignorait qu'en vérité, le comptoir avait été dénoncé comme malfaçon apparente à la réception du 15 octobre 2019.

[257] La première question à se poser : à la dénonciation du 4 avril 2022, la malfaçon était-elle toujours couverte.

[258] Le délai de dénonciation doit être dans un délai raisonnable et pour les maisons construites après le 1er janvier 2015, ce délai n'est plus de rigueur – il convient donc d'effectuer un rappel chronologique.



- [259] Pièces B-4 : 15 octobre 2019 : dénonciation de la malfaçon apparente sur le formulaire de réception.
- [260] Pièce B-5 : 6 février 2020 – courriel de Jessica Ruel, designer cuisiniste au Bénéficiaire : « votre dossier se retrouve actuellement auprès du directeur des ventes de mon fournisseur de comptoir de pierre ».
- [261] Entre le 6 février 2020 et le 13 juillet 2021 – réparation de la fissure.
- [262] Le Bénéficiaire affirme qu'on ne sentait plus la fissure mais que ça s'est aggravé et maintenant on la sent.
- [263] 13 juillet 2021 : de Jessica Ruel, designer cuisiniste : « Carol a fait part à mon patron qu'il y avait un problème avec votre comptoir de granit. Serait-il possible pour vous de me faire parvenir quelques photos afin que je puisse faire parvenir le tout à mon fournisseur s'il-vous-plaît? ».
- [264] 1^{er} septembre 2021 (A-9) courriel du Bénéficiaire à Jessica Ruel qui explique la date du courriel précédent du 13 juillet 2021, en réponse au courriel du 30 août 2021 :
- M. Martin Bérubé de GCR et l'entrepreneur sont venus sur place le 13 juillet à 11h00, ils ont constaté la fissure en passant une lame et un ongle et une corde, etc. La réparation qui a été faite en 2020, n'a pas été faite avec de la colle, c'est la raison qu'on ne voit pas de colle. Vous devriez plutôt dire que vous n'avez aucun service après vente.
- [265] C'est par courriel du 30 août 2021 (A-9) courriel de Jessica Ruel, que le Bénéficiaire apprend qu'il ne peut rien espérer du côté de l'Entrepreneur :
- J'ai reçu un courriel de la part de ma représentante concernant votre comptoir. Voici le retour que j'ai obtenu :
- « Nous avons été sur place pour voir si quelque chose avait bougé ou autre mais en surface il n'y a rien, aucune fissure, qu'on passe une lame ou un ongle on ne sent absolument rien, c'est donc un fil qui est dans la pierre. On a même regardé en dessous pour voir s'il y avait de la colle (car si on a réparé une fissure, on voit de la colle en dessous et il n'y a rien). Et surtout rien n'a changé depuis notre dernière visite, le tout est très solide et rien ne va casser. »
- Sommes toute, la ligne est vraiment dans la pierre et rien au niveau de la finition. Des « fils » comme cela est chose courante pour les comptoirs de pierre, mais cela n'affecte en rien la solidité. Puisque c'est chose normale, notre fournisseur ne peut rien faire. »
- [266] Le 4 avril 2022, il dénonce par écrit (pièce A-7) ce qui semble avoir été dénoncé de façon verbale le 13 juillet 2021, pour lequel il a reçu la position de la cuisiniste le 30 août 2021.
- [267] La décision de l'Administrateur 4188-4980 - décision supplémentaire - 13 août 2021 qui a suivi la visite du 13 juillet 2021 ne fait aucune mention du comptoir montré (A-17) et personne à l'audience n'a témoigné sur cette rencontre du 13 juillet 2021 quant au comptoir montré.



[268] A sa face même, le délai du 30 août 2021 au 4 avril 2022 (7 mois et 1 semaine) semblerait peu raisonnable, n'eût été des dispositions claires de l'article 19.1 du *Règlement* :

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

[269] Le cafouillage exposé ci-haut au chapitre du formulaire de réception démontre le manquement aux obligations de l'Entrepreneur prévues aux articles 17 et à l'annexe II du *Règlement* et le Tribunal considère, vu la preuve, ne pouvoir opposer un non-respect d'un délai dans les circonstances.

[270] A la deuxième question : y a-t-il malfaçon ?

[271] Le Tribunal répond par l'affirmative.

[272] Le Tribunal est bien conscient que le granit n'est pas du quartz, qu'il s'agit d'une pierre naturelle sujette aux variations dans les couleurs, les textures et les veinages.

[273] La preuve démontre un problème autant visuel que tactile, même si au 30 août 2021, Jessica Ruel écrit : « la dalle était correcte » et « le spécialiste n'a pas détecté d'anomalie nécessitant une réparation ».

[274] L'expert Bélanger écrit :

il est évident que la réparation de ladite fissure n'a pas permis de la faire disparaître ou d'en atténuer l'effet visuel. De plus, à l'effleurement de celle-ci, on constate une légère dénivellation perceptible au toucher.

[275] Le Bénéficiaire témoigne au même effet.

[276] Les photos au rapport Bélanger, produites comme preuve crédible au dossier, contredisent le constat de Jessica Ruel contenu à son courriel du 30 août 2021.

[277] La fissure est non seulement visible, mais aussi perceptible au toucher, elle a été réparée mais la réparation s'est dégradée, bref, le Tribunal conclut qu'en droit, être en présence de la malfaçon

[278] Alors que le *Règlement* renvoie aux dispositions du Code civil, la Cour dans l'affaire *Thibouthot c. 9090-1588 Québec inc. (Fabrique Plus)*²⁹ explique ainsi le droit applicable en matière de malfaçon au comptoir de granit :

²⁹ 2018 QCCQ 6135 (Madeleine Aubé, J.C.Q.).



[13] Le contrat de vente et d'installation d'un comptoir de cuisine est un contrat d'entreprise au sens de l'article 2098 du *Code civil du Québec*.

[14] Selon l'article 2100 du *Code civil du Québec*, le prestataire de services est tenu d'agir au mieux des intérêts du client, avec prudence et diligence. Il est aussi tenu, suivant le service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de son art, et de s'assurer, le cas échéant, que le service fourni est conforme au contrat. Lorsqu'il est tenu du résultat, il ne peut se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[15] L'article 2120 du *Code civil du Québec* impose une responsabilité légale pour les malfaçons existantes lors de la réception de l'ouvrage ou découvertes dans l'année suivant celle-ci.

[16] Durant la période couverte par la garantie contre les malfaçons, le bénéficiaire n'a pas à prouver la faute, il lui suffit de prouver l'existence du vice pour obtenir réparation. Alors qu'une fois cette garantie expirée, il doit au contraire prouver l'existence d'une faute contractuelle, d'un préjudice et d'un lien de causalité.

[17] Dans le présent dossier, les clients ont constaté, le 5 août 2017, le bris du comptoir de cuisine de granit installé le 9 juin 2017, soit dans l'année de la réception du comptoir.

[18] Il y a malfaçons lorsque l'ouvrage est incomplet ou déficitaire ou encore non conforme aux règles de l'art ou aux ententes.

[19] Une malfaçon est un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté ou incomplet et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage qui demeure néanmoins non conforme aux règles de l'art ou aux stipulations du contrat.

[20] Selon la garantie prévue à l'article 2120 du *Code civil du Québec*, l'entrepreneur est présumé responsable et ne peut s'exonérer qu'en démontrant que l'inexécution est due à la faute du client ou, encore, qu'elle se situe en dehors du champ de l'obligation assumée.

[279] Dans l'affaire *Richard c. Ciot Montréal inc.*³⁰, bien que décidée en vertu de la garantie de qualité de la *Loi sur la protection du consommateur*, le soussigné fait siens, les passages suivants : la Cour écrit :

[1] Lise Richard réclame 3 011,43 \$ à la défenderesse (Ciot) en remboursement du prix d'achat et d'installation d'un comptoir de granit neuf comportant une fissure.

[2] Ciot prétend qu'il ne s'agit pas d'une fissure ou d'un vice, mais d'une veine à l'état naturel, un attribut du produit lui-même qui n'affecte en rien la qualité ou la durabilité du produit. [...]

³⁰ 2015 QCCQ 4317 (Virgile Buffoni, J.C.Q.) ; le lien entre la garantie de qualité de la L.P.C. et la garantie au C.c.Q. est discuté par la Cour d'appel dans l'arrêt *Martin c. Pierre St-Cyr Auto caravanes ltée* 2010 QCCA 420 (paragraphe [12] à [22]).



[9] Il est manifeste que Richard n'aurait pas donné son consentement si elle avait vu le comptoir de granit dans son état réel, avant la vente, ou même un échantillon fidèle du résultat livré.

[10] Le Tribunal conclut à la violation de l'article 40 précité, entraînant la résolution du contrat de vente et le remboursement du prix de vente de 3 011,43 \$. En contrepartie, Ciot devra reprendre le comptoir installé.

[280] Pour être complet, dans l'affaire *Bolduc Verreault c. 9228-1302 Québec inc. (Modulaire Plus)*³¹ la réclamation de l'acquéreur pour un comptoir de granit a été rejetée car le vendeur avait fait signer par l'acquéreur, une déclaration de satisfaction à la réception du comptoir, élément que l'Entrepreneur n'avait pas dans le présent dossier.

[281] Enfin, l'Entrepreneur ayant essayé de réparer mais en vain, le Tribunal fait droit à la demande du Bénéficiaire quant au remplacement de son comptoir.

[282] Pour tous ces motifs, la réclamation du Bénéficiaire est accueillie.

FRAIS D'ARBITRAGE

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

21. Les coûts de l'arbitrage [...] 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.

[284] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause partiel, les coûts de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours récursoires contre l'Entrepreneur.

FRAIS D'EXPERTISES

[285] Le Bénéficiaire demande le remboursement de trois factures d'expertises.

[286] Le *Règlement* prévoit :

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

[287] Quant à la « facture Moisan », le Tribunal ne peut pas y faire droit : non seulement le Bénéficiaire n'a pas vu sa réclamation accueillie sur ce point, mais cette facture a porté sur une phrase dont la portée a fait débat, facture produite par quelqu'un qui n'a pas témoigné à l'audience et produite en pleine audience alors que le Bénéficiaire avait déclaré son dossier complet avant de procéder, le Tribunal ne peut pas conclure que ces frais sont pertinents pour les fins de l'arbitrage.

[288] Quant aux deux factures de l'expert Bélanger, l'une pour son rapport d'expertises (525\$ plus les taxes, 603.89\$), l'autre pour sa présence à l'audience (600\$ plus

³¹ 2013 QCCQ 1961 (Pierre A. Gagnon, J.C.Q.).



les taxes, 689.85\$), le Tribunal conclut de les accueillir en entier, elles remplissent bien tous les critères de pertinence et de raisonabilité prévus au *Règlement*.

[289] Malgré le fait que le Bénéficiaire n'a pas eu gain sur tous les points, le Tribunal considère, vu la preuve et le témoignage de l'expert, être en présence d'un cas d'application du principe établi par le Cour d'appel dans *Québec (Procureur général) c. Girard*³², et qu'il y a lieu de faire droit à la demande de remboursement complet des factures de l'expert Belanger produites en liasse sous pièce B-12, autant pour son rapport que pour sa présence lors de la première journée d'audience.

[11] Sur le refus du premier juge d'accorder les frais de l'expert Vanasse, il y a également lieu d'intervenir au motif que le premier juge a mal exercé la discrétion qui était la sienne.

[12] Il s'est en effet écarté de la règle générale (art. 477 C.p.c.) au motif que cette expertise était inutile (voir les paragraphes 873 et 883 du jugement de première instance). Or, ce n'est pas parce qu'il a estimé que le chef de réclamation pour la perte temporaire de valeur des maisons ne pouvait constituer un dommage direct, que de ce seul fait, l'expertise qui faisait pourtant partie d'un débat contradictoire était inutile. Le rejet de cette conclusion ne doit pas, pour autant, entraîner le rejet du recours à l'expertise ayant pour but de démontrer le contraire. Les frais d'expertise restaient en l'espèce nécessaires à la solution du litige et ce, même si celle-ci n'était pas finalement retenue.

DÉLAI D'EXÉCUTION

[290] Les vacances de la construction débutent bientôt.

[291] Le Tribunal a annoncé à l'audience que le délai d'exécution ne serait pas plus court que 45 jours à partir du 7 août 2023, date de retour des vacances de la construction, d'où le nombre de jours mis dans la présente décision – comme 45 jours se terminaient un jeudi, le Tribunal a ajouté un jour supplémentaire, pour un total de 77 jours des présentes.

CONCLUSIONS

[292] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[292.1] **QUANT AUX POINTS 1 À 3, 6 et 11 :**

[292.1.1] **ACCUEILLE EN PARTIE**, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

[292.1.2] Sous réserves de l'obligation de résultat cautionnée par l'Administrateur selon les dispositions des présentes, **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur, accepté par le Bénéficiaire à :

³² [2005] R.R.A. 13, 2004 CanLII 47874 (J.-L. Baudouin, L. Otis, F. Thibault, J.C.A.).



292.1.2.1. Point #1 : Coin haut droit de la façade :

- 292.1.2.1.1. Inspection de l'entretoit coin avant droit de la façade ;
- 292.1.2.1.2. Remplacer le ou les cartons de type Benovent si nécessaire ;
- 292.1.2.1.3. Ajout de matelas de laine isolante par-dessus le soffite, dans le coin avant droit de la façade, pour empêcher la neige de rentrer lors de fort vent ;

292.1.2.2. Point #2 : Hotte de la cuisinière :

- 292.1.2.2.1. Enlever le revêtement de type CanExel sous la sortie de hotte extérieure ;
- 292.1.2.2.2. Vérifier l'isolation du tuyau en place ;
- 292.1.2.2.3. Vérifier l'étanchéité de la connexion tuyau vs. raccord sortie extérieur ;
- 292.1.2.2.4. Remplacer au besoin tuyau et/ou raccord ;
- 292.1.2.2.5. Remettre en place du revêtement neuf de type CanExel, couleur gris brume ;
- 292.1.2.2.6. Vérifier la fenêtre de la salle à manger (point #6) et la partie hors sol (point #11) vu que le revêtement sera retiré à cet endroit ;

292.1.2.3. Point #3 : Porte fenêtre :

- 292.1.2.3.1. Chambranle de finition au pourtour de la porte patio sera retiré ;
- 292.1.2.3.2. Ajout d'isolant de type uréthane au pourtour et au coin si nécessaire ;
- 292.1.2.3.3. Remettre en place les chambranles et peindre celles-ci ;
- 292.1.2.3.4. Vérification de la provenance de l'écoulement et la possibilité d'infiltration derrière le revêtement ;
- 292.1.2.3.5. Correction à apporter si nécessaire ;
- 292.1.2.3.6. Remettre en place du revêtement neuf de type CanExel, couleur gris brume si nécessaire (i.e., si pas brisé, pas graffigné) ;



292.1.2.4. Point #6 : Fenêtre de la salle à manger infiltration d'eau :

292.1.2.4.1. Vérification de la fenêtre pour isolation et étanchéité ;

292.1.2.4.2. Ajouter de l'isolation au pourtour de la fenêtre si nécessaire ;

292.1.2.4.3. Remettre en place du revêtement neuf de type CanExel, couleur gris brume ;

292.1.2.5. Point #11 : Partie hors sol de la fondation :

292.1.2.5.1. Vérification de la provenance de l'écoulement ;

292.1.2.5.2. Correction à apporter si nécessaire ;

292.1.2.5.3. Remettre en place du revêtement neuf de type CanExel, couleur gris brume ;

[292.1.3] **ET ORDONNE À L'ENTREPRENEUR DE S'Y CONFORMER** selon son obligation de résultat et la règle de l'art dans un délai de soixante-dix-sept (77) jours ;

[292.1.4] **ET** à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai prescrit, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer les travaux correctifs selon la méthode corrective qu'il jugera appropriée ;

292.1.4.1. sur les trois points 1, 2 et 3 ;

292.1.4.2. et, si et seulement si, ils sont causés par la problématique au point 2 (hotte) les points 6 et 11 car sans cette condition *sine qua non*, la réclamation contre l'Administrateur seulement n'est pas accueillie pour les points 6 et 11 ;

selon l'obligation de résultat de l'Entrepreneur et la règle de l'art, dans le délai de quarante-cinq jours supplémentaires après l'expiration du délai, sans autre avis ni délai ;

[292.2] QUANT AU POINT 9 – Jonction – solin de maçonnerie :

[292.2.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs y compris (voir paragraphe [69] ci-haut):

292.2.1.1. Le démantèlement du solin métallique est nécessaire afin de vérifier l'étanchéité à l'arrière de celui-ci. Prévoir les travaux correctifs nécessaires à cet endroit afin d'assurer l'étanchéité absolue au coin avant droit au-dessus du toit du garage.



Prévoir également un test d'eau avant la remise en place du solin métallique à cet endroit [...] La remise en place des soffites démantelés ou la pose de nouveau soffite à l'avant sera nécessaire après la réparation du solin de maçonnerie au coin avant droit. Dans l'ouverture au plafond du garage, de l'isolant contaminé (taux d'humidité élevé) devra être enlevé et remplacé ainsi que le carton fibre sans oublier lors de la reconstruction du mur extérieur au-dessus du toit du garage le pare-air « Tyvex ». Une période d'attente avant la remise en place du placoplâtre (gypse) est nécessaire afin de s'assurer que les matériaux remplacés ne sont plus affectés par des infiltrations d'eau provenant du solin de maçonnerie réparé selon les règles de l'art. « Test d'eau à effectuer avant la fermeture du mur. » ;

[292.2.2] et de remettre les lieux en état dans les soixante-dix-sept (77) jours des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans un délai supplémentaire de quarante-cinq (45) jours ;

[292.3] QUANT AU POINT 15 – Comptoir de granit :

[292.3.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et **ORDONNE** à l'Entrepreneur à procéder au remplacement du comptoir de cuisine de granit selon le contrat entre les parties et de remettre les lieux en état dans les soixante-dix-sept (77) jours des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces remplacement et travaux et cette remise en état dans un délai supplémentaire de quarante-cinq (45) jours ;

[292.4] QUANT À LA DATE DE RÉCEPTION DES TRAVAUX :

[292.4.1] **REJETTE** la demande du Bénéficiaire de modifier la date de réception des travaux de son bâtiment résidentiel pour les fins de la garantie prévue au *Règlement*, déjà déterminée au 15 octobre 2019 ;



[292.5] **QUANT AUX POINTS 4 (SAUF CE QUI A ÉTÉ ACCUEILLI SOUS LE POINT 9), 7, 8, 10, 12 ET 13 :**

[292.5.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et **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 ;

[292.6] **Frais d'expertise :**

[292.6.1] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire les frais d'expert au montant de 1,125\$ (1,293.74\$ avec les taxes) dans les trente (30) jours à partir du 7 août 2023, à noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur **ET RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) son recours subrogatoire et ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur (par.19 de l'annexe II du *Règlement*, Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*) ;

[292.7] **Frais d'arbitrage :**

[292.7.1] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (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 ;

[292.8] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises du Bénéficiaire (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 7 juillet 2023



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI



Autorités citées

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc. 2020 QCCA 550.

Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094.

Takhmizdjian c. SORECONI et al 2003 CanLII 18819 (QC CS (Ginette Piché, j.c.s.) ;

Ward c. 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abritat CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, Éditions Yvon Blais, 3^e Édition.

2414-9098 Québec inc. c. Pasagard Development Corporation 2017 QCCA 1515.

9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

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.

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^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc., SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre.

Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.

Plante c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre.

Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.

Kathleen Lafrenière & Dominic Lachance c. 9140-2347 Québec Inc. CCAC S18-112701-NP et al., 31 janvier 2020, Yves Fournier, arbitre.

Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc. 2006 QCCA 887.

Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc. 2009 QCCA 1778.

ABB Inc. c. Domtar Inc. [2007] 3 R.C.S. 461.

Danielle St-Gelais c. 9180-5028 Québec Inc. GAMM2011-11-010, juin 2013, Me Jean Morissette, arbitre.



Claude Dion Entreprise Inc c. SDC du 2587-2593 Boul. Bastien, SORECONI 162511002, juin 2017, Me Luc Chamberland, arbitre.

Christina Yip Yu Chung & Dickson fung c. Habitation A.& A. Inc./ Gestion Immobilière NRS, CCAC S19-112502-NP décembre 2020, Jacynthe Savoie, arbitre

Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion Inc. Soreconi no 201802001, février 2021, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre,

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes 2004 CanLII 47872 (QC CA).

Spooner c. Fournier 2009 QCCS 1652 (Chantal Massé, J.C.S.).

Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle 2008 QCCS 3274 (15 juillet 2008, Hon. Hélène Langlois, J.C.S.).

Megantic c. Mignault 1928 3 D.L.R. 389.

Lebel c. 9067-1959 Québec inc 2014 QCCA 1309 (CanLII).

Thibouthot c. 9090-1588 Québec inc. (Fabrique Plus) 2018 QCCQ 6135 (Madeleine Aubé, J.C.Q.).

Richard c. Ciot Montréal inc. 2015 QCCQ 4317 (Virgile Buffoni, J.C.Q.).

Martin c. Pierre St-Cyr Auto caravanes Itée 2010 QCCA 420.

Bolduc Verreault c. 9228-1302 Québec inc. (Modulaire Plus) 2013 QCCQ 1961 (Pierre A. Gagnon, J.C.Q.).

Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de) 2013 QCCA 1211.

Québec (Procureur général) c. Girard [2005] R.R.A. 13, 2004 CanLII 47874.

