
SENTENCE ARBITRALE

PAR COURRIEL SEULEMENT
(avec confirmation de réception requise)

Construction Espaces Boréal inc.

c.

Nicolas Gillet

Et

Garantie de construction résidentielle (GCR)

Notre dossier: 222501001/231905001|10146

Arbitre : Me Saleha Hedaraly
Pour le Bénéficiaire : M. Nicolas Gillet
Pour l'Entrepreneur : Me Jean-Raymond Paradis
Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon

Table des matières

I. FAITS	2
A. Historique de l'arbitrage	2
B. Historique des décisions rendues	4
<i>i. Les infiltrations d'eau</i>	4
<i>ii. Les déformations des fenêtres et des portes-fenêtres</i>	6
II. SOMMAIRE DES POSITIONS ET DES PREUVES RESPECTIVES DES PARTIES	7
A. Entrepreneur	7
B. Administrateur	9
C. Bénéficiaire	10
III. ANALYSE	10
A. LE DROIT	10
B. L'APPLICATION AUX FAITS	15

i. Relativement à l'enjeu des infiltrations d'eau, la Décision A-18 du 3 décembre 2021 respecte-t-elle l'article 18 du Règlement?	15
ii. Relativement aux déformations des portes-fenêtres, la Décision A-37 du 2 mai 2023 respecte-t-elle l'article 18 du Règlement?	18
C. FRAIS	22
IV. DISPOSITIF	22

I. FAITS

Le litige entre les parties concernées dure depuis de nombreuses années durant lesquelles plusieurs décisions ont été rendues par l'Administrateur concernant différents sujets. Un cours résumé de l'historique entre les parties s'impose pour expliquer la situation complexe dont est saisie le Tribunal.

A. Historique de l'arbitrage

- [1] Le 9 août 2018, le Bénéficiaire, M. Nicolas Gillet, prend possession d'une maison unifamiliale isolée sise au 69, chemin du Lac Richer-Nord, à Ste-Agathe-des-Monts (ci-après « Immeuble »).¹
- [2] Cet Immeuble a été construit par l'Entrepreneur, Constructions Espace Boréal inc, et un contrat de garantie lie ce dernier, le Bénéficiaire et l'Administrateur, Garantie de construction résidentielle GCR.²
- [3] Le 14 mai 2021, l'Administrateur rend la décision A-17 concernant les infiltrations d'eau à la porte-fenêtre de la cuisine ainsi qu'à l'ensemble des portes-fenêtres coulissantes (points 1 et 2). L'Entrepreneur effectue les travaux correctifs suite à cette décision.
- [4] Le ou vers le 15 novembre 2021, le Bénéficiaire dénonce à l'Entrepreneur et à l'Administrateur l'infiltration d'eau à la porte-fenêtre de la cuisine ainsi qu'au niveau de l'ensemble des encadrements des portes-fenêtres.³
- [5] Le 3 décembre 2021, pour donner suite à la réclamation du Bénéficiaire auprès de l'Administrateur, ce dernier rend une décision, qui prend en charge les travaux relatifs au « remplacement de l'ensemble des portes-fenêtres affectées par les infiltrations d'eau et/ou par des indices d'infiltration d'eau »⁴. L'Entrepreneur conteste cette décision, ce qui donne lieu au présent arbitrage⁵.

¹ Pièce A-18 Décision du 3 décembre 2021, page 2.

² Pièce A-2 Contrat de garantie, 10 août 2017.

³ Pièce A-3 Dénonciation du 15 novembre 2021 et Pièce A-4, Mise à jour de la dénonciation.

⁴ Pièce A-18 Décision du 3 décembre 2021 (ci-après *Décision A-18 du 3 décembre 2021*), page 8.

⁵ Pièce A-19 Demande d'arbitrage du 25 janvier 2022 de l'Entrepreneur.

- [6] Le 11 avril 2022, l'arbitrage concernant la *Décision A-18 du 3 décembre 2021* est soumis à la soussignée.⁶ Dès ce moment, les parties soumettent au Tribunal différentes demandes de délai pour la production des pièces ainsi que pour procéder à la visite des lieux par un expert.
- [7] Le 14 juillet 2022, une conférence de gestion a eu lieu, pour fixer une audience à la suite de la réception du rapport d'expertise de l'Entrepreneur.⁷
- [8] À la demande de différentes Parties et pour diverses raisons, dont notamment une question de compétence du Tribunal, l'audience prévue en novembre 2022, puis celle prévue en janvier 2023, sont remises.
- [9] Le 15 février 2023, lors d'une deuxième conférence de gestion, le Bénéficiaire soulève la question de la déformation des portes-patio, mais tant l'Administrateur que l'Entrepreneur soulèvent que le Tribunal ne peut être saisi du dossier puisque cette question n'a pas été traitée dans la *Décision A-18 du 3 décembre 2021*. Les Parties conviennent d'effectuer une visite des lieux pour inspecter notamment les déformations évoquées.⁸
- [10] Le 2 mai 2023, pour donner suite à la visite des lieux par l'Entrepreneur et l'Administrateur, une décision est rendue sur la déformation des portes-patio dans laquelle ce dernier prend en charge

les travaux correctifs nécessaires pour les deux fenêtres du bureau à l'étage et présentes à la façade arrière, la porte-fenêtre dans la chambre principale donnant sur la façade arrière, les portes-fenêtres du rez-de-chaussée, la fenêtre du sous-sol à la façade arrière, de même qu'il fera exécuter les ajustements requis à la porte-fenêtre du sous-sol et à la porte-fenêtre de l'étage de la chambre secondaire présente à la façade latérale gauche.⁹

L'Entrepreneur conteste cette décision, ce qui donne lieu au présent arbitrage.¹⁰

- [11] Le 28 septembre 2023, a lieu une troisième conférence de gestion pour procéder à la jonction des dossiers S222501001 et 231905001, contestant respectivement les décisions de l'Administrateur des 3 décembre 2021 [A-18] et 2 mai 2023 [A-37].
- [12] Les 12 et 13 juin 2024, l'audience procède dans le district judiciaire de Terrebonne, dans la municipalité de Ste-Agathe-des-Monts, incluant une visite des lieux par le Tribunal.

⁶ Pièce A-19 Confirmation d'arbitrage le 11 avril 2022 pour le dossier SORECONI 222501001.

⁷ Procès-verbal de la conférence de gestion du 14 juillet 2022.

⁸ Procès-verbal de la conférence de gestion du 15 février 2022, paras 3 à 7.

⁹ Pièce A-37 Décision du 2 mai 2023, (ci-après *Décision A-37 du 2 mai 2023*).

¹⁰ Pièce A-38 Confirmation d'arbitrage au 19 mai 2023 pour le dossier SORECONI 231905001.

B. Historique des décisions rendues

- [13] Plusieurs décisions ont été rendues par l'Administrateur relativement à l'Immeuble et cet historique a été souligné par les parties à l'audience à de maintes reprises. Deux questions principales sont à traiter par le Tribunal : la question des infiltrations d'eau et la déformation des portes-fenêtres. Par soucis de clarté, le Tribunal reprend ci-bas chacun de ses aspects séparément.

i. Les infiltrations d'eau

- [14] Le 11 janvier 2019, l'Administrateur rend la décision A-14 qui traite à son point 15 des infiltrations d'eau à l'une des portes-fenêtres du rez-de-chaussée. Lors de la décision, l'Administrateur note qu'il est d'avis que ce point ne fait plus objet d'une réclamation, puisque les infiltrations d'eau ont cessé.
- [15] Le 14 mai 2021, l'Administrateur rend la décision A-17 qui traite à son point 1 des infiltrations d'eau à la porte-fenêtre coulissante, située sur la façade arrière, à l'extrémité gauche, côté cuisine. L'Administrateur a mandaté l'entreprise Englobe pour effectuer une expertise:

Ainsi un test d'arrosage fut fait le 20 novembre 2020, après quoi un rapport d'expertise technique fut produit le 29 janvier 2021.

Le bénéficiaire rapporte que l'infiltration d'eau est survenue lors d'une forte pluie au cours de la soirée du 15 novembre 2020 et mentionne que de l'eau s'écoulait par le cadrage supérieur de la porte-fenêtre coulissante concernée.

L'administrateur a d'ailleurs été en mesure d'observer avant que les tests d'arrosage réalisés par Englobe débutent, la présence de cernes blanchâtres à la sous-face du cadrage supérieur de la porte-fenêtre coulissante, lesquels nous sont apparus être la conséquence de l'infiltration d'eau.¹¹

[...]

Ainsi, bien que la situation dénoncée tende à démontrer que la responsabilité incombe au fabricant de portes et fenêtres, l'entrepreneur devra honorer ses responsabilités contractuelle et légale à l'égard du bénéficiaire et de l'administrateur.¹²

- [16] Toujours dans la même décision A-17 du 14 mai 2021, l'Administrateur rend également une décision concernant les infiltrations d'eau à l'ensemble des portes-fenêtres coulissantes (point 2).

Le bénéficiaire dénonce que l'ensemble des portes-fenêtres coulissantes de la maison comportent des infiltrations par leurs encadrements, situation découverte le 4 août 2020.¹³

¹¹ Pièce A-17 Décision du 14 mai 2021, page 4.

¹² *Id.*, page 7.

¹³ *Id.*, page 7.

[...]

Considérant ce qui précède, l'administrateur est d'avis que la situation dénoncée cadre dans les critères du vice caché selon le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et par conséquent. L'entrepreneur devra prendre les actions correctives nécessaires pour régler la situation dénoncée, et ce, dans le délai ordonné à la conclusion de la présente, sans égard à qui incombe la responsabilité et de la volonté du responsable à vouloir intervenir, le tout dans l'intérêt de limiter le préjudice subi par le bénéficiaire.

Ainsi, bien que la situation dénoncée tende à démontrer que la responsabilité incombe au fabricant de portes et fenêtres, l'entrepreneur devra honorer ses responsabilités contractuelle et légale à l'égard du bénéficiaire et de l'administrateur.¹⁴

[17] Dans le cadre de cette décision, l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur de régler les points 1 et 2 susmentionnés d'ici le 15 juillet 2021.¹⁵

[18] L'Entrepreneur procède à des mesures correctives pour donner suite à la Décision A-17 du 14 mai 2021. Or, dans la *Décision A-18 du 3 décembre 2021*, ces méthodes correctives ont été jugées inefficaces par l'Administrateur:

1. FAÇADE ARRIÈRE - INFILTRATION D'EAU A LA PORTE-FENÊTRE DE LA CUISINE

En raison de cette prise de décision [Décision A-17 du 14 mai 2021], l'entrepreneur est intervenu en procédant à des scellements au moyen d'un silicone entre le cadrage et les thermos du côté extérieur, lequel était d'avis que la méthode corrective était appropriée pour la situation dénoncée et reconnue.¹⁶

[...]

L'administrateur partage l'avis de la firme Englobe et ordonne le remplacement de la fenêtre de l'étage dans le bureau, aux frais et dépens de l'entrepreneur.¹⁷

2. INFILTRATION D'EAU AU NIVEAU DE L'ENSEMBLE DES ENCADREMENTS DES PORTES-FENÊTRES

En raison de cette prise de décision [Décision A-17 du 14 mai 2021], l'entrepreneur est intervenu en procédant à des scellements au moyen d'un silicone entre le cadrage et les thermos du côté extérieur, lequel étant d'avis que la méthode corrective était appropriée pour la situation dénoncée et reconnue.

En raison des doutes du bénéficiaire quant à la méthode corrective utilisée, l'administrateur a mandaté la firme d'expertise Englobe afin que soient réalisés

¹⁴ *Id.*, page 10.

¹⁵ *Id.*, page 16.

¹⁶ *Décision A-18 du 3 décembre 2021*, page 5.

¹⁷ *Id.*, page 6.

des tests d'eau et que soit évaluée la méthode corrective de l'entrepreneur pour déterminer si elle est satisfaisante, ce qui a motivé leur visite au domicile du bénéficiaire le 24 septembre 2021.¹⁸

[...]

L'administrateur partage l'avis de la firme Englobe et ordonne le remplacement de l'ensemble des portes-fenêtres affectées par les infiltrations d'eau et/ou par des indices d'infiltration d'eau telle que la présence de cernes blanchâtres ou autres, le tout au frais et dépens de l'entrepreneur.¹⁹

Le Tribunal est saisi de cette dernière décision relativement aux infiltrations d'eau.²⁰

ii. Les déformations des fenêtres et des portes-fenêtres

- [19] Le 11 janvier 2019, l'Administrateur rend la décision A-14 qui traite à son point 8 de la déperdition thermique aux fenêtres. Bien que mentionné par les Parties lors de l'audience, le Tribunal n'est pas saisi de cette décision.
- [20] Le 17 avril 2020, l'Administrateur rend la décision A-15 qui traite à son point 8 de la déperdition thermique aux fenêtres. Bien que mentionné par les Parties lors de l'audience, le Tribunal n'est pas saisi de cette décision.
- [21] Le 17 avril 2020, l'Administrateur rend la décision A-35 qui traite à son point 8 de des encadrements déformés des fenêtres et des portes-fenêtres coulissantes. Bien que mentionné par les Parties lors de l'audience, le Tribunal n'est pas saisi de cette décision.
- [22] Dans la *Décision A-37 du 2 mai 2023*, l'Administrateur rend une décision relativement aux mesures correctives effectuées par l'Entrepreneur pour corriger la déformation aux fenêtres et portes-fenêtres coulissantes :

On se souviendra que le bénéficiaire dénonçait que les portes-fenêtres coulissantes du rez-de-chaussée, de même que la fenêtre située dans la salle à manger étaient déformées, situation que l'administrateur avait reconnu à titre de vice caché dans la décision de l'administrateur 138306-3824 daté du 17 avril 2020 [Pièce A-35].

On se rappellera également que l'administrateur avait demandé à ce que l'installation des portes-fenêtres et de la fenêtre soit vérifiée dans son ensemble, notamment au niveau du positionnement et du nombre de cales requises, en plus d'être corrigées de façon à limiter la déformation et à assurer le bon fonctionnement de celles-ci.

L'administrateur est d'avis que la déformation dénoncée par le bénéficiaire résulte principalement d'une mauvaise installation des produits de fenêtres et

¹⁸ *Id.*, pages 6 et 7.

¹⁹ *Id.*, page 8.

²⁰ Pièce A-19 Confirmation d'arbitrage le 11 avril 2022 pour le dossier SORECONI 222501001.

de portes-fenêtres. De plus, d'autres facteurs tels que la couleur foncée du côté extérieur, le grand format des produits de fenêtres et de portes-fenêtres, de même que leur orientation plein sud pour la majorité sont des éléments contribuant à augmenter la dilatation thermique du produit et qui ont amplifié les déformations dénoncées.

En conséquence, nous croyons que l'ensemble des fenêtres et portes-fenêtres nommées à cette décision devront être réinstallées pour assurer qu'elles soient de niveau, supportées sur la pleine largeur de leur seuil et que les cales soient positionnées au bon endroit et en quantité suffisante.

Dans l'éventualité où la déformation était permanente, il sera nécessaire de procéder à leur remplacement pour assurer que l'ensemble des composantes constituant les produits de portes et portes-fenêtres maintienne leur performance.

[...]

PREND EN CHARGE les travaux relatifs au point 8, sans autre avis ni délai, aux frais et dépens de l'entrepreneur d'origine.²¹

C'est de cette dernière décision dont est saisi le Tribunal relativement à la déformation des fenêtres et des portes-fenêtres coulissantes.²²

II. SOMMAIRE DES POSITIONS ET DES PREUVES RESPECTIVES DES PARTIES

A. Entrepreneur

a. Les infiltrations d'eau (*Décision A-18 du 3 décembre 2021*)

[24] Selon l'Entrepreneur, la *Décision A-18 du 3 décembre 2021* ne respecte ni la lettre ni l'esprit du Règlement et plus particulièrement de l'article 18.

[25] L'Entrepreneur admet qu'il y avait des infiltrations d'eau avant la fin des travaux correctifs au parement extérieur. Pour donner suite de la décision A-17 du 14 mai 2021²³, l'Administrateur a mandaté la firme Englobe²⁴ pour trouver la cause des infiltrations d'eau. Le Rapport A-13 du 29 janvier 2021, indique qu'il y a des infiltrations d'eau à certains endroits. L'Entrepreneur indique avoir corrigé le problème avec le scellant. Au Rapport A-13 du 22 novembre 2021, le test d'eau effectué par Englobe démontre qu'il n'y a plus d'infiltrations d'eau. L'Entrepreneur fait grand cas des révisions de ce rapport et des modifications qui ont mené au rapport final.

²¹ *Décision A-37 du 2 mai 2023*, page 16.

²² Pièce A-38 Confirmation d'arbitrage au 19 mai 2023 pour le dossier SORECONI 231905001.

²³ Pièce A-17 *Décision* du 14 mai 2021.

²⁴ Pièce A-13 Rapports d'expertise du 29 janvier 2021 et du 22 novembre 2021 (Pierre-Olivier Hébert, expert de l'Administrateur).

- [26] La *Décision A-18 du 3 décembre 2021* découle de la dénonciation du Bénéficiaire du 15 novembre 2021. L'Entrepreneur reproche à la conciliatrice de ne pas s'être rendue sur place pour constater la cause de l'infiltration mais de seulement avoir appuyé sa décision sur ses soupçons que cette dernière provenait de l'étage. L'Entrepreneur reproche à l'Administrateur de ne pas avoir respecté l'article 18 du Règlement, plus particulièrement les paragraphes 3 et 4, en ne demandant pas à l'Entrepreneur d'intervenir sur les mesures qu'il entend prendre et en ne procédant pas à une inspection sur place.
- [27] Il reproche à l'Administrateur de ne pas avoir pu visiter l'Immeuble avant l'audition. Il rappelle que dans le cadre de sa propre expertise²⁵, malgré le long test d'eau, aucune infiltration n'a été répertoriée.
- [28] L'Entrepreneur demande donc au Tribunal de renverser la *Décision A-18 du 3 décembre 2021* sur la fenêtre à l'étage et de préciser au point 2, que seule la porte-fenêtre de la cuisine doit faire l'objet de vérification pour établir la cause de l'infiltration d'eau et permettre à l'Entrepreneur de faire les correctifs.
- b. *Les déformations des fenêtres et des portes-fenêtres (Décision A-37 du 2 mai 2023)*
- [29] Pour ce qui est de la *Décision A-37 du 2 mai 2023*, l'Entrepreneur prétend que le point de départ de la garantie est le 9 août 2018 et que l'expiration de la garantie pour vices cachés est donc le 9 août 2021. L'expert de l'Entrepreneur, M. Sarrazin, indique que ces déformations sont mineures, sauf pour la grande fenêtre du sous-sol, pour laquelle ce défaut est esthétique. Les performances des fenêtres et portes-fenêtres sont fonctionnelles et les coupe-froid sont installés aux bons endroits. L'Administrateur a qualifié les déformations antérieures de vices cachés et les décisions antérieures n'ont pas été portées en arbitrage. Toutes les déformations sur les fenêtres et les portes-fenêtres n'ont pas été dénoncées en même temps. L'Administrateur a demandé à l'Entrepreneur d'effectuer des correctifs à des endroits spécifiques mais non sur l'ensemble de l'Immeuble.
- [30] L'Entrepreneur rappelle que, en ce qui a trait à la décision A-35 du 17 avril 2020²⁶, les correctifs ont été effectués lors des travaux sur le revêtement extérieur. L'Entrepreneur s'est conformé à cette décision. Il existe un tableau des correctifs aux pages 5 et 6 de la *Décision A-37 du 2 mai 2023*. L'Entrepreneur a pris connaissance de cet enjeu lorsqu'il a reçu ladite décision. Le Bénéficiaire dénonce l'ensemble des portes-fenêtres mais l'Entrepreneur argue que même si cette décision est valide, subsidiairement, le délai pour vices cachés est expiré et que la *Décision A-37 du 2 mai 2023* devrait donc être renversée sur cette seule base. Les courriels de dénonciation²⁷ n'ont pas été transmis à l'Entrepreneur ni par le

²⁵ Rapport d'expertise d'ACQ du 18 mai 2022 (Alexandre Sarrazin, expert de l'Entrepreneur).

²⁶ Pièce A-35 Décision du 17 avril 2020.

²⁷ Pièce A-37 Annexe IV de la Décision A-37 du 2 mai 2023.

Bénéficiaire et par l'Administrateur. Or, la décision a été rendue par l'Administrateur plus d'un an après la dénonciation. Les règles de l'article 18 du Règlement, d'ordre public, n'ayant pas été respectées, l'Entrepreneur n'a pu être entendu et établir ses moyens de défense. L'Entrepreneur produit plusieurs décisions arbitrales à son soutien.

B. Administrateur

- [31] Pour la *Décision A-18 du 3 décembre 2021* et du *Décision A-37 du 2 mai 2023*, l'Administrateur, quant à lui, plaide que la question en litige ne se situe pas au niveau du respect du processus de l'article 18 du Règlement mais plutôt, sur le nombre d'opportunités à donner à l'Entrepreneur pour corriger une situation qui lui a été maintes fois dénoncée? Selon lui, il s'agit d'un délai de 45 jours.
- [32] Effectivement, l'Administrateur renchérit en expliquant que l'article 18 du Règlement s'applique lorsqu'il s'agit d'une ouverture de dossier. Les vices aux portes-fenêtres ont été dénoncés dès le départ et les correctifs ont été effectués rapidement. Or, lorsque les travaux ont été exécutés, que les correctifs ont été effectués mais que les problèmes persistent comme en témoignent les dénonciations du Bénéficiaire, l'Administrateur peut-il exiger de l'Entrepreneur de refaire les travaux? L'Entrepreneur ne respecte pas son fardeau de démontrer qu'il a respecté ses engagements.
- [33] L'Administrateur rappelle que le bâtiment est étanche sauf pour les fenêtres et les portes-fenêtres. Or, après les multiples explications, tests et expertises, quels travaux restent-ils à effectuer hormis le remplacement des portes-fenêtres? Il existe une déformation qui ne peut être corrigée par des mesures correctives autres que le remplacement.
- [34] L'Administrateur est en accord avec l'Entrepreneur sur le fait que, pour des raisons techniques, les deux (2) fenêtres localisées sur l'escalier et sur le côté latéral de la maison ne peuvent faire partie de la décision. Il rappelle que la présente décision ne pourra régler l'entièreté de la problématique dénoncée par le Bénéficiaire.
- [35] L'Entrepreneur argue que le scellant qu'il a installé en 2021 corrige le problème dénoncé mais l'Administrateur indique que cela ne peut être le cas, puisque les infiltrations d'eau perdurent. La fenêtre du bureau et les quatre (4) portes-fenêtres sont directement visées par la même problématique.
- [36] L'Administrateur a donc engagé un expert externe, la firme Englobe, qui confirme les problèmes d'infiltrations d'eau. Le Tribunal d'arbitrage devra donc déterminer, pour donner suite à son appréciation des expertises, les travaux nécessaires sur la fenêtre du bureau et les portes-fenêtres de l'Immeuble.
- [37] L'Administrateur a donc pris en charge les travaux et l'Entrepreneur n'a donc plus voix à ce chapitre à ce stade des travaux. Les problèmes d'infiltration d'eau durent

depuis de nombreuses années. Ce dossier ne peut être traité comme un dossier dont l'ouverture vient d'être amorcée.

C. Bénéficiaire

- [38] Le Bénéficiaire présente sa vision globale de la situation. Arrivé au Québec en 2011, il rêve de construire une maison dans les Laurentides. Ce rêve se concrétise en 2017 lors de la construction de l'Immeuble mais il ne peut évoluer vu les divers problèmes rapportés. Le Bénéficiaire explique qu'il ne peut profiter de sa demeure vu les circonstances.
- [39] Le Bénéficiaire est conscient que les tests d'eau n'ont pas démontré l'infiltration mais qu'il a vécu des infiltrations d'eau causées par la nature. Il a effectué plusieurs dénonciations et plusieurs des situations dénoncées se sont réglées. Il reste trois (3) problèmes à l'heure actuelle : déperdition, écoulement d'eau et déformation des fenêtres.
- [40] Le Bénéficiaire souligne qu'il a toujours donné l'opportunité d'accès à sa propriété. Malgré les contraintes de son emploi du temps, il s'est toujours assuré de sa disponibilité sauf lorsque la demande était trop tardive. Il rappelle les nombreux problèmes rapportés dans les différentes décisions, qui l'ont empêché de profiter pleinement de la jouissance sa demeure.
- [41] Il rappelle les nombreuses mesures conservatoires établies pour éviter l'aggravation des dommages, que ce soit la protection du sol, les dénonciations, etc. Il commente les différents rapports produits au dossier.
- [42] Le Bénéficiaire rappelle qu'il a payé, à ses frais, le rapport d'Habitat Consultation²⁸ pour démontrer sa bonne foi. Il a signalé la déformation des portes-fenêtres tout au long du processus et est en désaccord avec les conclusions du rapport de l'ACQ²⁹. Il termine en rappelant qu'il lui importe peu de connaître le responsable des mauvaises décisions mais qu'il souhaite tourner la page.

III. ANALYSE

A. LE DROIT

- [43] Il est utile de reproduire les différents textes réglementaires pour déterminer l'issue du litige.
- *Règlement*
Article 10

²⁸ Pièce B-1 Rapport d'Habitat Consult du 24 août 2023 (Jeffrey Bibaud, expert du Bénéficiaire).

²⁹ Rapport d'expertise d'ACQ du 18 mai 2022 (Alexandre Sarrazin, expert de l'Entrepreneur).

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

3° la réparation des malfaçons **existantes et non apparentes au moment de la réception** et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable** de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts **dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment** et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans **un délai raisonnable** de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

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

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs. (*notre emphase*)

Article 18

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

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si

celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, **l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;**

4° dans les **15 jours** qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder **sur place** à une **inspection**;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. **En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;**

6° **à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties,** l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (*paragraphe remplacé*). (*notre emphase*)

- [44] Il a été établi à de nombreuses reprises que les dispositions du Règlement sont d'ordre public.³⁰ La question en litige se résume à savoir si en l'espèce, la prise en charge des travaux par l'Administrateur a été effectuée conformément à l'article 18 du Règlement.
- [45] Le présent dossier a été coloré par les multiples problèmes et dénonciations, qui ont exacerbés des positions tranchées de toutes les parties. Or, les dispositions applicables sont claires et sans ambiguïté. L'article 10 du Règlement établit clairement les situations qui sont couvertes par les plans de garanties en cas de

³⁰ *Dusseault c. Construction Philip Cousineau inc. et La Garantie construction résidentielle inc.*, 2019 CanLii 25218 (QC OAGBRN).

manquement de l'entrepreneur tandis que l'article 18 détaille la procédure à suivre pour toute réclamation fondée sur l'article 10. Plus particulièrement, le paragraphe 6 dudit article détaille la procédure de prise en charge des travaux dans le cas de défaut de l'entrepreneur de corriger les travaux, soit :

dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

Cette procédure est particulièrement lourde pour l'Administrateur mais se veut le mécanisme à utiliser en cas de défaut de l'Entrepreneur.

[46] Plusieurs décisions arbitrales ont confirmé cette interprétation. Dans une décision de 2019, l'arbitre, Me Jacinthe Savoie, pose la même question que l'Administrateur en l'espèce et fait état de la jurisprudence applicable:

[184] À combien de reprises l'Administrateur doit-il permettre à l'Entrepreneur d'intervenir et de tenter de faire les correctifs appropriés, avant de prendre en charge les travaux?

[185] La réponse à cette question se trouve dans le libellé même du Règlement. Ce dernier prévoit une procédure applicable à toute réclamation. Plus particulièrement, le législateur stipule aux alinéas 5° et 6° de l'article 18 que [extrait omis]

[186] La même question a été soulevée dans la décision *Julie Bergeron et Kénan Venne c. les Entreprises Michel Forest inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* où Me Morrissette conclut que :

«[38] Lorsque monsieur Richard Berthiaume, signataire de la décision, constate à l'examen de la vidéo montrant les travaux effectués par l'Entrepreneur que cela n'est pas satisfaisant, ce sont les dispositions du sixième (6ième) paragraphe de l'article 18 qui devraient s'appliquer. L'Administrateur aurait dû alors prendre ses responsabilités et faire les travaux décrits au rapport Hosseini;

[39] Pourtant, son intervention permet alors de proroger le délai des travaux correctifs. Il donne ainsi une préférence à l'Entrepreneur pour reprendre des travaux qu'il a mal faits et à l'Administrateur de ne pas les exécuter alors que le règlement est à cet effet;»

[187] Dans une autre décision, l'arbitre Me André Dugas, rapporte la façon de procéder de l'Administrateur dans un dossier où l'entrepreneur avait effectué des travaux correctifs insatisfaisants :

«[3] Le 10 décembre 2015, l'Administrateur transmettait à l'Entrepreneur par courriel et courrier recommandé une lettre mentionnant l'insatisfaction des

Bénéficiaires sur les travaux ou interventions de l'Entrepreneur suite à une décision rendue le 19 octobre 2015 en faveur des Bénéficiaires.

*[4] Dans cette lettre, l'Entrepreneur est informé des faits suivants :
« Dans de telles circonstances, en vertu de l'article 18(6) du Règlement, l'Administrateur doit prendre en charge les travaux correctifs requis pour rendre le tout conforme à la décision qui a été rendue le 19 octobre 2015. ».*

[5] Puis dans la même lettre l'Entrepreneur est informé que son défaut de se conformer à la décision du 19 octobre 2015, fait en sorte que l'Administrateur pourra prendre en charge les travaux correctifs le tout tel que le stipule l'article 18 du règlement : [...]»

[188] Dans la Décision no 1 rendue le 29 juin 2017, l'Administrateur analyse le point 1 intitulé « Ouvrage de maçonnerie », en ces termes :

« La visite des lieux nous a permis de constater que l'entrepreneur a donné suite à la dénonciation écrite du 6 juin 2016 en procédant à la réfection des joints de maçonnerie en façade principale. Toutefois, tel que mentionné aux points 1.1 à 1.6, force est de constater que les réparations sont incomplètes et qu'à certains endroits, des dommages ont été causés au bâtiment. »

[189] À la fin de ladite Décision, il conclut de la façon suivante :

*« POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :
ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1, 2 et 3;
ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1 à 3 dans les 30 jours suivant réception de la présente. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai».*
(Nos soulignements)

[190] Le Tribunal est d'accord avec l'Administrateur lorsqu'il conclut que le délai qu'il indique à l'Entrepreneur, lequel était convenu avec le Bénéficiaire, est un délai de rigueur.

[191] Là où nos opinions divergent, c'est le passage où l'Administrateur indique qu'il « pourra » prendre en charge les travaux dans le cas où l'Entrepreneur sera en défaut de respecter le délai.

[192] Le délai pour faire les travaux étant de rigueur, dans la mesure où l'Entrepreneur n'a pas « réglé » le point 1 dans le délai de 30 jours de la réception de la décision de l'Administrateur, ce dernier prend en charge les correctifs, convient pour ce faire d'un délai avec le Bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le Bénéficiaire, l'Administrateur doit communiquer par écrit au Bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs.

[193] L'alinéa 6° de l'article 18 du Règlement prévoit très clairement la marche à suivre en cas de défaut de l'Entrepreneur et laisse peu de place à l'imagination.³¹

Ce sont les principes applicables au dossier en l'espèce.

B. L'APPLICATION AUX FAITS

i. Relativement à l'enjeu des infiltrations d'eau, la Décision A-18 du 3 décembre 2021 respecte-t-elle l'article 18 du Règlement?

[47] La *Décision A-18 du 3 décembre 2021* concerne les infiltrations d'eau. La séquence des événements menant à cette décision a été détaillée plus haut.

[48] Selon l'application stricte de l'article 18(6) du Règlement, l'Administrateur a raison de prétendre que la prise en charge des travaux est effectuée directement par ce dernier en cas de défaut de l'Entrepreneur de corriger les travaux. La décision A-17 fait état de ce qui suit :

L'entrepreneur devra prendre les actions correctives nécessaires pour régler la situation dénoncée, et ce, dans le délai ordonné à la conclusion de la présente, sans égard à qui incombe la responsabilité et de la volonté du responsable à vouloir intervenir, le tout dans l'intérêt de limiter le préjudice subi par le bénéficiaire.

Ainsi, bien que la situation dénoncée tende à démontrer que la responsabilité incombe au fabricant de portes et fenêtres, l'entrepreneur devra honorer ses responsabilités contractuelle et légale à l'égard du bénéficiaire et de l'administrateur.³²

Aucune mesure corrective n'est spécifiée. L'Entrepreneur ne conteste pas la décision A-17 et effectue les travaux correctifs sous la supervision de la firme Englobe.³³

[49] Effectivement, le ou vers le 11 septembre 2020, l'Entrepreneur installe du scellant en présence de la firme Englobe.³⁴ Ces travaux de correction effectués par l'Entrepreneur sont-ils adéquats? C'est à cette question que les expertises doivent répondre. Les expertises de l'Administrateur et de l'Entrepreneur sont étudiées ci-bas, celle du Bénéficiaire se concentrant essentiellement sur la déformation des portes-fenêtres.³⁵

[50] Le rapport A-13 d'Englobe du 22 novembre 2021 établit que les tests d'arrosage effectués le 24 septembre 2021 se sont donc avérés non concluants :

³¹ *Id.*, paras 184 et ss.

³² Pièce A-17 Décision du 14 mai 2021, page 10.

³³ Pièce E-6 Rapports journaliers d'Englobe, *en liasse*. Voir notamment le rapport journalier du 28 août 2020.

³⁴ Pièce E-6 Rapports journaliers d'Englobe, *en liasse*. Rapport journalier du 28 août 2020, page 2.

³⁵ Pièce B-1 Rapport d'Habitat Consult du 24 août 2023 (Jeffrey Bibaud, expert du Bénéficiaire).

Les travaux correctifs apportés sur les fenêtres et portes-patio par le sous-traitant de l'entrepreneur ont consisté en l'application d'un cordon continu de scellant à base de silicone du côté extérieur à la jonction des unités thermos et des cadrages d'aluminium (voir photos 5 et 6 en annexe). Le produit utilisé, rapporté par l'entrepreneur, est un scellant à base de silicone neutre à un composant de marque Adseal série 4550, dont la fiche technique est jointe en annexe du présent rapport.

Afin de vérifier la performance de la méthode corrective apportée, des essais d'arrosage non normalisés ont été effectués à l'aide d'un boyau d'arrosage, d'un escabeau ainsi que d'une perche afin d'avoir accès aux sections supérieures. L'arrosage a été effectué par MM. Pierre-Olivier Hébert et Martin Larocque d'Englobe. Ces essais ont été réalisés aux mêmes endroits que ceux effectués lors de l'expertise précédente et où des infiltrations ont été reproduites, soit la porte-patio A, située au rez-de-chaussée sur la façade avant (Sud) ainsi que la fenêtre située au-dessus, et sur la porte-patio B située sur la façade latérale droite (Est), l'objectif étant de reproduire les conditions d'infiltrations observées lors de l'expertise précédente. Les essais ont été réalisés à partir du point bas pour terminer au-dessus de la fenêtre supérieure. La liste suivante montre les détails des tests effectués :

- 1- Porte-patio B : Jonction horizontale entre le vitrage et le cadrage au bas de la porte (voir photo 7). Aucune infiltration après 15 minutes d'arrosage soutenu;
- 2- Porte-patio A : Jonction horizontale entre le vitrage et le cadrage au bas de la porte (voir photo 8). Aucune infiltration après 15 minutes d'arrosage soutenu;
- 3- Fenêtre A : Sur le seuil de la fenêtre. Aucune infiltration après 30 minutes d'arrosage soutenu;
- 4- Fenêtre : Sur les deux jonctions horizontales de la fenêtre (cadrage intermédiaire), aucune infiltration après 15 minutes d'arrosage soutenu.

L'ensemble des essais d'arrosage effectués en date du 24 septembre se sont donc avérés non concluants et n'ont pas reproduit l'infiltration d'eau à la tête de la porte-patio A ni la formation de bulles derrière la garniture d'étanchéité de la fenêtre A, observée lors des essais précédents.

[51] Or, l'expert rapporte que lors de la rédaction du rapport A-13 du 22 novembre 2021 une infiltration d'eau est survenue le 15 novembre 2021, telle que filmée par le Bénéficiaire. C'est à la suite de l'obtention de cette vidéo que la firme Englobe déclare que les défauts de fabrication/assemblage des fenêtres et des portes-fenêtres sont irréversibles.

[52] Pour sa part, M. Sarrazin, l'expert de l'Entrepreneur, écrit dans son rapport que

A) Infiltration d'eau à la tête de la porte-patio A provenant de la fenêtre A au 2e étage :

Aucune infiltration d'eau au-dessus de la porte-patio A n'a pu être constatée lors de nos essais d'arrosage. Nous sommes d'avis que les correctifs effectués par le sous-traitant sur la fenêtre du 2e étage semble être efficace. Il est peu probable que lors de 2 essais d'arrosage intensifs et indépendants, qu'aucune infiltration

d'eau ne se produise par la fenêtre A (seuil ou composantes) mais que lors d'une simple pluie l'eau s'y infiltre. Si des infiltrations d'eau se produisent au niveau de la fenêtre A du 2e étage et que l'eau s'évacue à l'intérieur au-dessus de la porte-patio A, cela signifie que l'enveloppe est défectueuse au niveau de la lisse d'appui et/ou des jambages. Nous sommes perplexes sur le fait que de remplacer la fenêtre A va régler le phénomène d'infiltration d'eau ponctuel. Il serait souhaitable de vérifier aussi la protection des jambages et de l'assise afin de s'assurer que les détails au périmètre de la fenêtre sont conformes norme A440.4-07.

B) Infiltrations d'eau aux parecloses inférieures de la porte-patio A :

Aucune infiltration d'eau par les parecloses inférieures de la porte-patio A n'a pu être constatée lors de nos essais d'arrosage. L'infiltration constatée par le propriétaire ne semble pas être dû à une déficience d'étanchéité de l'assemblage des thermos. Il est peu probable que lors de 2 essais d'arrosage intensifs et indépendants, qu'aucune infiltration d'eau ne se produise à cet endroit mais que lors d'une simple pluie, l'eau s'y infiltre. Si des infiltrations d'eau se produisent au niveau des parecloses de cette porte-patio, nous croyons que l'eau provient possiblement de la tête de la porte (Voir point A). En tenant compte de l'endroit où l'eau s'est infiltrée le 12 novembre 2021, l'eau arrivant sur la tête de la porte-patio peut se drainer sur la pleine largeur du cadre et se rendre jusque dans les panneaux coulissants en-dessous, ce qui pourrait résulter à de l'eau sortant par les parecloses. Ceci est une hypothèse à considérer selon nous.

La décision de remplacer la porte-patio A suite aux photos du propriétaire nous semble hâtive et non-fondée puisqu'il n'a pas été possible de recréer la situation dénoncée malgré l'exécution des tests d'eau.³⁶

L'expert ajoute que dans l'impossibilité de recréer les infiltrations d'eau, la décision de remplacer les portes-patio semblent hâtive. Il propose alors d'appliquer « un calfeutrant de silicone neutre, une composante [...] sur tout le périmètre du thermos intérieur et du cadrage derrière la pareclose (la pareclose doit être enlevée / ne pas sceller les jonctions de la pareclose car elle ne sert qu'à maintenir en place le thermos). »³⁷

- [53] Dans son témoignage, la représentante de l'Entrepreneur, Mme Mélodie Cayouette, indique que les caractéristiques du scellant ont été fournis à l'Administrateur et qu'Englobe était au courant du type de scellant utilisé en plus d'être présent lors des travaux.
- [54] Dans le contre-interrogatoire de M. Pierre-Olivier Hébert, de la firme Englobe, ce dernier confirme que son rapport du 22 novembre 2021 a été révisé à la suite d'une demande de l'Administrateur et après la réception de vidéo B-4³⁸, qui témoigne de la dénonciation du bénéficiaire datée du 15 novembre 2021³⁹. Hormis les tests d'eau déjà effectués, aucune autre investigation n'a été effectuée par la

³⁶ Rapport d'expertise d'ACQ du 18 mai 2022 (Alexandre Sarrazin, expert de l'Entrepreneur), page 17.

³⁷ *Id.*, page 18.

³⁸ Pièce B-4 Vidéo de l'infiltration d'eau du 15 novembre 2021.

³⁹ Pièce A-3 Dénonciation du 15 novembre 2021.

firme Englobe avant sa demande de remplacer l'ensemble des portes-fenêtres affectées.⁴⁰

- [55] Dans les circonstances, l'Entrepreneur estime que, sans investigation, la demande de remplacement de l'ensemble des portes-fenêtres est prématurée et non justifiée. Le Tribunal est d'accord. L'Entrepreneur a fait preuve de coopération pour l'ensemble des travaux de réfection demandés dans la décision A-15, qu'il a exécuté sous la supervision d'un expert choisi par l'Administrateur.
- [56] L'Administrateur semblait d'ailleurs satisfait des travaux de réfection puisque les tests d'eau n'étaient pas concluants. Ce n'est que lors de la forte pluie du 15 novembre 2021 que le vent a tourné. Il est évidemment malheureux que le Bénéficiaire doive faire les frais de cette situation malencontreuse et ne puisse profiter pleinement de sa demeure.
- [57] D'une part, malgré sa coopération, les travaux correctifs de l'entrepreneur ne sont pas satisfaisants. D'autre part, l'Administrateur ne peut imposer un correctif d'une telle ampleur sans justification, malgré la frustration évidente de toutes les parties face à cette énième infiltration d'eau.
- [58] Au regard de la preuve soumise devant le Tribunal, les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur sont inadéquats vu l'infiltration d'eau du 15 novembre 2021. L'Administrateur prend donc en charge les travaux, aux frais de l'Entrepreneur, vu le libellé du paragraphe 18(6) du Règlement. Cependant, la prise en charge est limitée aux travaux décrits au rapport d'expertise de M. Sarrazin :

La garniture d'étanchéité extérieure peut être défailante mais dans tous les cas, un calfeutrant de silicone neutre, une composante peut être appliquée sur tout le périmètre du thermos intérieur et du cadrage derrière la pareclose (la pareclose doit être enlevée / ne pas sceller les jonctions de la pareclose car elle ne sert qu'à maintenir en place le thermos).⁴¹

Ces correctifs doivent être appliqués à toutes les portes-fenêtres de l'Immeuble ainsi qu'à la fenêtre de l'étage visées dans la *Décision A-18 du 3 décembre 2021*.

ii. Relativement aux déformations des portes-fenêtres, la Décision A-37 du 2 mai 2023 respecte-t-elle l'article 18 du Règlement?

- [59] Pour ce qui est de la *Décision A-37 du 2 mai 2023*, l'Administrateur indique ce qui suit par rapport à la dénonciation :

Le bénéficiaire nous a informés par courriels les 30 novembre 2021 et 28 janvier 2022, quelques jours suivant l'infiltration d'eau survenue le 15 novembre 2021 à la porte-fenêtre du rez-de-chaussée, et aux dénonciations des 16 et 28 novembre 2021 qui ont suivi (points 1 et 2 de la réclamation 4928), que les travaux correctifs

⁴⁰ *Décision A-18 du 3 décembre 2021*, page 8.

⁴¹ Rapport d'expertise d'ACQ du 18 mai 2022 (Alexandre Sarrazin, expert de l'Entrepreneur), page 18.

relatifs au point 8 de la réclamation GCR 138306-3824 ne performent pas. (Voir annexe)⁴²

Or, l'annexe III de la décision de l'Administrateur inclut des courriels du Bénéficiaire datés du 19, 23 et 28 janvier 2022, mais uniquement à la destination de l'Administrateur, sans mettre en copie l'Entrepreneur.

- [60] L'article 18 (1) du Règlement prévoit que « le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription ». La jurisprudence est constante à l'effet que l'omission de l'Entrepreneur dans la dénonciation entraîne une fin de non-recevoir de la réclamation du Bénéficiaire.⁴³
- [61] La condition de l'article 18(1) du Règlement n'ayant pas été respectée, la *Décision A-37 du 2 mai 2023* devrait donc être rejetée. Or, l'Administrateur indique qu'il s'agit d'une prise en charge des travaux à la suite de la mauvaise exécution de travaux correctifs à être effectués suite « aux dénonciations des 16 et 28 novembre 2021 qui ont suivi (points 1 et 2 de la réclamation 4928) [décision A-18], que les travaux correctifs relatifs au point 8 de la réclamation GCR 138306-3824 [décision A-35] ne performent pas. »⁴⁴
- [62] La *Décision A-18 du 3 décembre 2021* a été portée en arbitrage et fait l'objet de la première partie de la présente décision du Tribunal sur les infiltrations d'eau et ne traite pas des dénonciations relatives à la déformation. Quant à la décision A-35, elle fait référence à la déformation « [d]es portes-fenêtres coulissantes du rez-de-chaussée, de même que la fenêtre située dans la salle à manger ».⁴⁵ Dans la *Décision A-37 du 2 mai 2023*, la dénonciation du Bénéficiaire concerne les éléments suivants :

« Au jour de la visite, le bénéficiaire a allégué les problématiques suivantes aux fenêtres et portes-fenêtres en lien avec le point ;

- 1- Déformation présente aux deux fenêtres du bureau à l'étage avec présence de givre aux coins ;
- 2- Déformation présente à la porte-fenêtre de la chambre principale positionnée à la façade arrière à l'étage, avec présence de givre aux coins ainsi qu'aux coins de l'autre porte-fenêtre positionnée à la chambre de l'étage à la façade latérale gauche;
- 3- Déformation présente aux quatre (4) portes-fenêtres du rez-de-chaussée avec présence du givre aux coins;
- 4- Déformation présente à la fenêtre de la façade arrière au niveau du sous-sol ;
- 5- Ajustement requis à la porte-fenêtre de la façade arrière au niveau sous-sol avec présence de givre aux coins;»

⁴² *Décision A-37 du 2 mai 2023*, page 6

⁴³ *Chalhoub c. Entreprises Devco Dufresne inc. et La Garantie Abritat inc.*, 2005 CanLii 15433, paras 70 à 74 (QC OAGBRN). Voir également *Deschênes c. Groupe Nordco et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2005 CanLii 59132, para 17 (QC OAGBRN).

⁴⁴ *Décision A-37 du 2 mai 2023*, page 6

⁴⁵ Pièce A-35 *Décision* du 17 avril 2020, page 14

La *Décision A-37 du 2 mai 2023* excède nettement l'objet de la décision A-35. L'Administrateur ne peut donc prétendre à une prise en charge des travaux alors qu'il n'a pas donné l'opportunité à l'Entrepreneur de contester sa décision et/ou d'effectuer des travaux correctifs. Pour les dénonciations de toutes les fenêtres et les portes-fenêtres qui n'ont pas été mentionnées à la décision A-35, la réclamation du Bénéficiaire est irrecevable puisque non dûment dénoncée à l'Entrepreneur en temps opportun.

[63] Les travaux de réfection ordonnés dans la décision A-35 ont été effectués sous la supervision d'Englobe au cours de l'été 2021.⁴⁶ Ces travaux sont-ils adéquats? Dans sa plaidoirie, l'Administrateur indique qu'il a 45 jours pour évaluer si les travaux correctifs sont adéquats. En l'espèce, aucune dénonciation n'a été effectuée dans ce délai relativement aux travaux sur les portes-fenêtres et la fenêtre de la cuisine. Cependant, les rapports d'expertises détaillés ci-bas établissent deux manières différentes de corriger le gauchissement.

[64] D'une part, M. Bibaud, l'expert du Bénéficiaire écrit dans son rapport que

L'installation des portes coulissantes et des fenêtres est déficiente aux endroits concernés dans la section (2.2 Inspection et Observations) qui précède puisque les cadrages comportent des déformations tel que démontré dans notre analyse. En effet, les constatations faites sur les assemblages montrent en effet des déformations qui sont apparentes visuellement ainsi qu'en utilisant un niveau à bulle sur les surfaces et un niveau laser autonivelant. La norme CAN/CSA-A440.4-07 - Installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux Association canadienne de normalisation (CSA) 6.4.3 Calage 6.4.4 Ancrage à laquelle l'article 9.7.6.1. du code de constructions du Québec se réfère comporte notamment des exigences concernant les méthodes de support requises pour réduire au minimum la flexion, la distorsion ou la rotation des cadrages qui ont été observés sur ce bâtiment.

Nous sommes d'avis que les déformations résultent d'une mauvaise installation qui être probablement en lien avec la méthode de pose des cales d'ajustements. Il faut aussi considérer d'autres facteurs contribuant à causer des déformations lorsque les précautions d'installations sont négligées tels que les dimensions des ouvertures, la couleur foncée du côté extérieur et l'orientation des façades au sud augmentant la dilatation thermique des composantes et les déformations.

Considérant ce qui précède, il faudra faire réinstaller les portes coulissantes et les fenêtres selon les standards des normes de construction qui sont relatés dans la section (2.3 Code de construction) et norme pour obtenir des assemblages supportés adéquatement avec une bonne disposition des cales en quantité suffisante et des cadrages de niveau. De plus, il n'est pas exclu que le remplacement de certains assemblages soit nécessaire dans le cas où les déformations ne peuvent être corrigées lors des travaux de réinstallations.

Conséquemment, les portes coulissantes et les fenêtres comportent des défauts et malfaçons ce qui résulte suite à une mauvaise installation faites lors de la construction du bâtiment.⁴⁷

⁴⁶ Pièce E-6 Rapports journaliers d'Englobe, *en liasse*.

⁴⁷ Pièce B-1 Rapport d'Habitat Consult du 24 août 2023 (Jeffrey Bibaud, expert du Bénéficiaire), page 31.

[65] D'autre part, M. Sarrazin, l'expert de l'Entrepreneur, écrit dans son rapport que

- 4) Fenêtre F1 (Sud / 2^e étage) :
 - Mise à niveau du seuil
- 5) Fenêtre F2 (Sud / 2^e étage) :
 - Aucun correctif requis
- 6) Porte-Fenêtre PF3 (Sud / 2^e étage) :
 - Mise à niveau du seuil/rail
 - Support du seuil extérieur en saillie
- 7) Porte-Fenêtre PF4 (Ouest / RDC) :
 - Mise à niveau du seuil/rail
 - Support du seuil extérieur en saillie
- 8) Fenêtre F5 (Sud/ RDC) :
 - Corriger gauchissement centre du seuil
- 9) Porte-Fenêtre PF6 (Est / RDC) :
 - Mise à niveau du seuil/rail
 - Support du seuil extérieur en saillie
- 10) Porte-Fenêtre PF7 (Sud / RDC)
 - Mise à niveau du seuil/rail
 - Support du seuil extérieur en saillie
- 11) Porte-Fenêtre PF8 (Sud / RDC)
 - Mise à niveau du seuil/rail
 - Support du seuil extérieur en saillie
- 12) Fenêtre F9 (Sud / Sous-sol)
 - Corriger gauchissement centre du seuil
 - Vérifier et corriger pareclose droite

Les vérifications et correctifs sont détaillées pour chaque fenêtre et porte-fenêtre concernées.⁴⁸

[66] En l'espèce, le Tribunal ne peut souscrire au remplacement intégral des portes-fenêtres et fenêtres demandées par l'Administrateur.

[67] Au regard de la preuve soumise devant le Tribunal, les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur sont inadéquats vu le gauchissement établi par les rapports d'expertise. L'Administrateur prend donc en charge les travaux, aux frais de l'Entrepreneur, vu le libellé du paragraphe 18(6) du Règlement. Cependant, la prise en charge est limitée aux travaux décrits au rapport d'expertise d'ACQ⁴⁹ et

⁴⁸ Rapport d'expertise d'ACQ du 18 décembre 2023 (Alexandre Sarrazin, expert de l'Entrepreneur), page 47.

⁴⁹ Rapport d'expertise d'ACQ du 18 décembre 2023 (Alexandre Sarrazin, expert de l'Entrepreneur).

seulement pour les fenêtres et portes-fenêtres concernées dans la décision A-35 du 17 avril 2020⁵⁰:

C. FRAIS

[68] L'arbitre doit départager les frais d'expertise suivant l'article 124 du Règlement. Chaque partie a fait les représentations sur les frais d'expertises et a déposé les factures pertinentes (1 371,36\$ pour le Bénéficiaire et 10 017.24\$ pour l'Entrepreneur)⁵¹. Tant l'Entrepreneur que le Bénéficiaire demandent le remboursement de leurs frais d'expertise. Pour donner suite aux représentations des parties, les frais d'expertise du Bénéficiaire sont remboursés à part égale par l'Entrepreneur et l'Administrateur. Relativement aux frais d'expertise de l'Entrepreneur, ceux-ci seront assurés intégralement par l'Administrateur.

IV. DISPOSITIF

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT EN PARTIE les décisions de l'Administrateur du 3 décembre 2021 et du 2 mai 2023;

ACCUEILLE EN PARTIE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur relativement à l'item 1 et 2 de la décision de l'Administrateur datée du 3 décembre 2021 (infiltration d'eau) ainsi que l'item 1 de la décision supplémentaire du 2 mai 2023 (déformation);

ORDONNE le remboursement des frais d'expertise de l'Entrepreneur, soit 10 017.24\$, par l'Administrateur, conformément à l'article 124 du Règlement.

ORDONNE le remboursement des frais d'expertise du Bénéficiaire, soit 1371,36\$, à partager solidairement et à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, conformément à l'article 124 du Règlement.

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à partager à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, conformément à l'article 123 du Règlement, et avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

RÉSERVE à l'Administrateur Garantie de construction résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement)

⁵⁰ Pièce A-35 Décision du 17 avril 2020.

⁵¹ Pièce B-2.1 Facture du 13 juin 2024 d'Habitat Consult et pièce B-2 Facture du 25 septembre 2023 d'Habitat Consult pour le Bénéficiaire; Pièces E-6 Factures d'expertise d'ACQ, *en liasse* et pièce E-6.1 Facture du 17 juin 2023 pour l'Entrepreneur.

en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 18 novembre 2024

Saleha Hedaraly

SALEHA HEDARALY, Arbitre