

# 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 : 202848-9445

N° dossier SORECONI : 231405001

---

Entre

**Chantal Trudel**

Bénéficiaire

ET

**Terrain DEV Immobilier inc./Terrain Dev Construction**

Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**

Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE FINALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour la Bénéficiaire : Chantal Trudel  
David Spénard  
Marc Dufour

Pour l'Entrepreneur : Jessika Deschênes  
Marie-Josée Bérubé  
Nicolas Bélanger

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
Martin Bérubé

Dates de l'audience : 22, 23 et 24 mai 2024

Date de la sentence : 6 juin 2024

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRE :

Chantal Trudel  
7370 rue de l'Apogée  
Québec, Qc. G3E 0K6

### ENTREPRENEUR :

Terrain DEV Immobilier inc. / Terrain Dev Construction  
a/s Jessika Deschênes  
600 rue des Canetons  
Québec, Qc. G2H 5W6

### ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

### Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné  
Arbitre/Soreconi  
Place du Canada  
1010 ouest, de la Gauchetière #950  
Montréal, Qc. H3B 2N2

### Pièces

La Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

#### ANNEXE 1

- p. 1 Liste -intervenants
- p. 2 Texto – de Mme Trudel à M. Bélanger – Terrain Dev
- p. 3 Texto – de M. Bélanger
- p. 4 Liste-malfaçons
- p.5 Coordonnées de l'ouvrier
- p. 6-12 Rapport – construction KPRO inc.
- p. 13-17 Rapport- construction Bussière

#### ANNEXE 2

- p. 1 Plan – Standard salle de bain – Terrain Dev
- p.2 Image – Standard salle de bain – Sojo le cuisiniste
- p. 3 Email – Mme Perron – sojo
- p.4 Plan- Mme Locas-Sojo
- p.5 Email – Mme Locas – Sojo
- p.6 Email-Mme Perron – Sojo



p.7 Croquis-Sojo  
p.8 Photo-fils-aéroconvectair  
p.9 Photo-aéroconvectair  
p.10 Email – Mme Magoulou – Plomberie Beaudoin  
p.11 Visite – Thibault électrique inc.  
p.12 Spécifications techniques

#### ANNEXE 3

P-1 Rapport Électricien – Boucher et Lortie  
p.2-3 Caméra infrarouge

#### ANNEXE 4

P.1-2 Email – Mme Boutin et M. Harvey – Terrain Dev  
p.3 Plan final-étage  
p.4 Inspection pré-réception – Mme Gagnier – Inspection DMI  
p.5 Rapport – Mme Gagnier  
p.6-8 Photos – démolition ½ mur gypse  
p.9-17 Photos ½ mur – Terrain Dev

#### ANNEXE 5

p.1 Rapport plombier #1 – Boucher et Lortie  
p.2 Rapport plombier #2 – caméra – Boucher et Lortie  
V-1 Bruit dans les tuyaux – mur TV

#### ANNEXE 6

p.1 Email – Mme Boutin – Terrain Dev  
p.2-3 Photo – distance bain

#### ANNEXE 7

p.1 Plan projeté #1 – sous-sol  
p.2 Plan projeté #2 – sous-sol  
p.3 Plan Final du sous-sol

#### ANNEXE 8

p.1 Email Mme Boutin – Terrain Dev  
p.2-3 Plan préliminaire – 28 avril 2021  
p.4-5 Plan final – 3 mai 2021  
p.6-10 Email – M. Fortin – Ville de Québec  
p.11 Email-Mme Potvin – Ville de Québec  
p.12-13 Plan jumelé – Ville de Québec

#### ANNEXE 9

p.1 Photo plâtre luminaire

#### ANNEXE 10

p.1-2 Email Mme Boutin – Terrain Dev

#### ANNEXE 11

p.1 Email Mme Boutin  
p.2-13 Photo-fenêtres Terrain Dev



**ANNEXE 12**

p.1-3 Plan final  
p.4-8 Contrat Reflec  
p.9 Email Mme Côté – Reflec  
p.10-12 Garantie Reflec  
V2-V6 Bruit des fenêtres – façade

**ANNEXE 13**

p.1 Photo céramique  
p.2 Email – M. Pagé – EMOICQ  
p.3-4 Photo – niveau céramique – douche

**ANNEXE 14**

p.1 Photo fenêtre -sous-sol – GCR  
p.2 Malfaçon – GCR  
p.3 Photo-douche pluie  
p.4 Photo – colle

**ANNEXE 15**

P.1-16 Rapport suivi de construction – M. Spénard – Groupe Expert Québec

**ANNEXE 16**

p.1 Email – Plomberie Beaudoin  
p.2 Photo-Colonne douche  
p.3 Réclamation GCR  
p.4 Coulis – Plancher Gagner  
p.5-7 Photos Correction coulis  
p.8 Email – SAC  
p.9 Email GCR – Acry-nov  
p.10 Email Mme Chiboub  
p.11 Email commentaire client  
p.12 Email GCR  
p.13-14 Email SAC  
p. 15 Commentaire client – suivi perron

**ANNEXE 17**

p.1-17 Commentaires clients et avis google

**ANNEXE 18**

p.1-3 Plan mai 2020 – M Stuart  
p.4 Texto – M. Stuart  
p.5 Email RBC – M. Labbé  
p. 6 Email – Avis 72h – M. Stuart  
p.7-8 Email – Mme Trudel à Mme Fournier  
p.9-14 Mise en demeure 12 avril 2021 – Me Yao  
p.15 Texto-M. Stuart  
p.16-17 Email – M. Harvey  
p. 18-19 Texto-M. Bragoli  
p.20 Email – M. Harvey  
p.21 Email – Mme Fournier  
p.22-23 Email-M. Bélanger et M. Harvey



p.24-26 Inspection-Mme Gagnier DMI  
 p.27 Texto-M.Bragoli  
 p.28-30 Email – M. Bragoli  
 p.31-32 Email – M Bragoli  
 p.33 Email – M. Côté – Sojo  
 p.34-35 Mise en demeure 13 septembre 2021 – Me Tremblay  
 p. 36-37 Email – Mme Trudel  
 p. 38 Email – Me Small  
 p.39-40 Photos de céramiques  
 p.41 Email – M. Bélanger  
 p.42-46 Mise en demeure 29 septembre 2021 – Me Bertrand  
 p. 47 Circonscription foncière  
 p. 48-49 Mise en demeure 8 octobre 2021 – Me Tremblay  
 p. 50-51 Email – M. Bélanger  
 p. 52-53 Mise en demeure 29 octobre 2021 – Me Bertrand  
 p. 54 Mise en demeure 29 octobre 2021 #1 – Me Tremblay  
 p. 55 Mise en demeure 29 octobre 2021 #2 – Me Tremblay  
 p. 56 Mise en demeure 2 novembre 2021 – Me Tremblay  
 p. 57-58 Mise en demeure 2 novembre 2021 – Me Bertrand  
 p. 59 Mise en demeure 3 novembre 2021 – Me Tremblay  
 p.60-61 Mise en demeure 5 novembre 2021- Me Bertrand  
 p.62 Texto- M. Bélanger  
 p. 63 Email – Me Bertrand  
 p.64 Email – Mme Trudel à Me Bertrand  
 p.65-66 Mise en demeure 9 décembre 2022 – Me Tremblay

BAL (Bénéficiaire à l'audience) :

Bal-1 (11h14 – Photo tuyau bruit mur tv)  
 Bal- 2 (11h29 – Photo 2 suite bruit)  
 Bal- 3 (11h58 Mur fenêtre frigo)  
 Bal-4 (12h44 Fwd : distance entre la fenêtre et le frigo)  
 Bal-5 (13h02 – Craquement du plancher d'amis)  
 Bal-6 (14h08 – FWD : Bruit provenant de mes fenêtres)  
 Bal-7 (14h23 – Ville de Québec FWD : Requête 2024005...)  
 Bal-8 (14h24 – Ville de Québec FWD)  
 Bal-9 (14h28 – FWD : distance entre la fenêtre et le frigo)  
 Bal-10 (22h44) FWD : Formulaire pré réception GCR à Patrick Bragoli (3 septembre 2021)  
 (24 mai 2024)  
 Bal-11 (7h55) Contre preuve : plancher chauffant  
 Bal-12 (8h04) Contre-preuve : ½ mur gypse vs prob...  
 Bal-13 (8h28) Date du plan préliminaire et Contre preuve  
 Bal-14 (9h23) Date demande fenêtre de cuisine et écriture/réponse par-dessus  
 Bal-15 (9h58) Rapport DMI à M. Bragoli

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

E-1 Devis signé  
 E-2 Annexe au contrat signé  
 E-3 Plan Construction signé  
 E-4 Plan après marquage – Armoires signé  
 E-5 3. Plancher flottant



- E-6 12. Lavabo de la salle de bain n'est pas centré par rapport au meuble
- E-7 13. Plancher chauffant salle de bain : endroits froids
- E-8 14. Demi-mur de gypse dans l'escalier en U
- E-9 15. Bruit de claquement au passage de l'eau
- E-10 17. Espacement entre la baignoire et les murs devait être 6 pouces
- E-11 20. Entrée d'eau devait être positionnée ailleurs selon les plans
- E-12 22. Tuyauterie en plein milieu du sous-sol
- E-13 25. Espace entre la fenêtre et le réfrigérateur devait être 10 pouces
- E-14 26. Fenêtre de la cuisine
- E-15 34. Espace entre le mur et la céramique de la douche
- E-16 40. Traces de colle/doigts dans les fenêtres du sous-sol

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat préliminaire signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le ou vers le 28 mai 2020;
- A-2 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le ou vers le 12 août 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 16 novembre 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 15 novembre 2022, incluant :
  - Formulaire de dénonciation daté du 15 novembre 2022 (points 1 à 13 points);
- A-5 Formulaire de dénonciation daté du 15 novembre 2022 (points 14 à 26);
- A-6 Formulaire de dénonciation daté du 15 novembre 2022 (points 27 à 39);
- A-7 Formulaire de dénonciation daté du 15 novembre 2022 (points 40 à 41);
- A-8 Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 16 novembre 2022 : accuse réception des dénonciations;
- A-9 Formulaire de réclamation;
- A-10 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 6 décembre 2022, incluant :
  - Formulaire de dénonciation datés du 16 novembre 2022 (voir A-4 à A-7);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus à la présente)
- A-11 Lettre de Vincent Tremblay de Langlois avocats, avocat de l'Entrepreneur datée du 9 décembre 2022;
- A-12 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 12 décembre 2022, incluant :
  - Formulaire d'inspection pré-réception daté (voir A-3);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur dûment complété;

Correspondance(s)

- A-13 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 20 novembre 2022, incluant :
  - Photos du lavabo;
- A-14 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 20 novembre 2022, incluant :
  - Photos plancher flottant;
- A-15 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 20 novembre 2022, incluant :
  - Photos demi-mur de gypse cage d'escalier;
- A-16 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 21 novembre 2022, incluant :
  - Courriels;
  - Photos espace entre le bain et les murs;
- A-17 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 21 novembre 2022, incluant :
  - Courriels;
  - Photos d'entrée d'eau et services;
- A-18 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 21 novembre 2022, incluant :



- Photos tuyauterie en plein milieu du sous-sol et plan;
- A-19 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 21 novembre 2022, incluant :
  - Photos finitions plâtre mal fait;
- A-20 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 21 novembre 2022, incluant;
  - Photos fenêtres de la cuisine;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-21 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-22 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 avril 2023, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;
- A-23 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 18 mai 2023, incluant :
  - Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 15 mai 2023;
  - Décision de l'Administrateur datée du 14 avril 2023 (voir A-22);
  - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 18 mai 2023;
- A-24 Curriculum Vitae du conciliateur Martin Bérubé

Le Tribunal a pris les photos/vidéo suivantes en cours d'audience :

- T1 Tuyau
- T2 Extrait du plan
- T3 Vidéo sous-sol tuyau

#### Table des matières :

INTRODUCTION.....	9
TRAVAUX CORRECTIFS DE POINTS DÉJÀ ACCUEILLIS : Points 3 et 10 .....	10
Point 3 – Plancher flottant.....	10
Bruits de craquement.....	10
Déclipement (dénivellement) .....	10
Espace entre les lattes et rebord près des murs ne sont pas de niveau.....	11
Point 10. Coulis d'époxy dans la douche .....	13
AUTRES POINTS SUR LESQUELS IL Y A DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR, CAUTIONNÉS PAR L'ADMINISTRATEUR, À LA SUITE DE LA PREUVE À L'AUDIENCE : Points 12, 15, 24, 34 et 40.....	14
Procès de novo .....	14
Point 12 – Lavabo non centré.....	15
Point 15 – Bruit de claquement au passage de l'eau .....	15
Engagement.....	15
La preuve.....	15
Marc Dufour.....	16
Point 24 – Finition du plâtre au luminaire de la salle de bain .....	17
Point 34 – Espace entre le mur et la céramique de la douche.....	17
Point 40 – Traces de colle/doigts dans les fenêtres du sous-sol .....	17
POINTS APPARENTS AUX 31 AOÛT ET 16 NOVEMBRE 2021 .....	18
Points 14, 17, 20, 22, 25, 26.....	18
La nature du recours.....	18
Point 14 – Demi-mur de gypse dans l'escalier en U .....	23
Introduction.....	23
Témoignages à l'audience .....	24
Chantal Trudel.....	24
David Spénard.....	25
Jessika Deschênes .....	26
Nicolas Bélanger .....	26
Martin Bérubé .....	27
Décision au Point 14 .....	27



Point 17 – Espacement entre la baignoire et les murs devait être 6 pouces .....	28
Introduction .....	28
Témoignages à l’audience .....	28
Chantal Trudel.....	28
Jessika Deschênes .....	29
Martin Bérubé .....	30
Décision sur le Point 17 .....	30
Point 20 – Entrée d’eau devait être positionnée ailleurs selon les plans .....	30
Introduction .....	30
Témoignages à l’audience .....	31
Chantal Trudel.....	31
David Spénard.....	32
Marie-Josée Bérubé.....	32
Nicolas Bélanger .....	32
Martin Bérubé .....	33
Décision sur le Point 20 .....	33
Point 22 – Tuyauterie en plein milieu du sous-sol .....	34
Introduction .....	34
Témoignages à l’audience .....	34
Chantal Trudel.....	34
Marc Dufour.....	35
David Spénard.....	35
Marie-Josée Bérubé.....	36
Jessika Deschênes .....	36
Martin Bérubé .....	36
Décision sur le Point 22 .....	37
Point 25 – Espace entre la fenêtre et le réfrigérateur devait être de 10 pouces .....	38
Introduction .....	38
Témoignages à l’audience .....	38
Chantal Trudel.....	38
Jessika Deschênes .....	41
Martin Bérubé .....	41
Décision sur le Point 25 .....	42
Point 26 – Fenêtre de la cuisine non centrée .....	42
Introduction .....	42
Témoignages à l’audience .....	42
Chantal Trudel.....	42
Jessika Deschênes .....	43
Martin Bérubé .....	43
Décision sur le Point 26 .....	43
RÉSERVE DES DROITS .....	44
POINTS NON APPARENTS : POINTS 13 ET 29.....	45
Point 13 – Plancher chauffant – Chaleur inégale .....	45
Introduction .....	45
Témoignages à l’audience .....	45
Chantal Trudel.....	45
David Spénard.....	46
Jessika Deschênes .....	47
Marie-Josée Bérubé.....	47
Martin Bérubé .....	47
Décision au Point 13 .....	48
(1) Sous la vanité.....	48
(2) Les fils espacés (photo à la page 39/242 du cahier de la Bénéficiaire).....	50
Point 29 – Pétillage des fenêtres au salon et à la chambre principale .....	50
Introduction .....	50
Témoignages à l’audience .....	50





Chantal Trudel.....	50
Jessika Deschênes .....	51
Martin Bérubé .....	51
Décision au Point 29 .....	51
DÉLAI D'EXÉCUTION.....	53
FRAIS D'EXPERTISES .....	53
COÛTS DE L'ARBITRAGE.....	54
CONCLUSION .....	54

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par la Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur GCR du 14 avril 2023, reçue par SORECONI le 14 mai 2023, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 18 mai 2023.
- [2] Les différends que la Bénéficiaire a avec la décision de l'Administrateur du 14 avril 2023 qu'elle demande au Tribunal de trancher sont :
- [2.1] Point 3 – Plancher flottant – travaux correctifs ;
  - [2.2] Point 10 – Epoxy – travaux correctifs ;
  - [2.3] Point 12 – Lavabo non centré ;
  - [2.4] Point 13 – Plancher chauffant – Chaleur inégale ;
  - [2.5] Point 14 – Demi-mur de gypse dans l'escalier en U ;
  - [2.6] Point 15 – Bruit de claquement au passage de l'eau ;
  - [2.7] Point 17 – Espacement entre la baignoire et les murs devait être 6 pouces ;
  - [2.8] Point 20 – Entrée d'eau devait être positionnée ailleurs selon les plans ;
  - [2.9] Point 22 – Tuyauterie en plein milieu du sous-sol ;
  - [2.10] Point 24 – Finition du plâtre au luminaire de la salle de bain ;
  - [2.11] Point 25 – Espace entre la fenêtre et le réfrigérateur devait être de 10 pouces ;
  - [2.12] Point 26 – Fenêtre de la cuisine non centrée ;
  - [2.13] Point 29 – Pétillage des fenêtres au salon et à la chambre principale ;
  - [2.14] Point 34 – Espace entre le mur et la céramique de la douche ;
  - [2.15] Point 40 – Traces de colle/doigts dans les fenêtres du sous-sol.



## TRAVAUX CORRECTIFS DE POINTS DÉJÀ ACCUEILLIS : Points 3 et 10

### Point 3 – Plancher flottant

- [3] Ce point est l'un des principaux motifs pour lequel, le Tribunal a convenu avec les parties et l'Administrateur de tenir l'audience dans le bâtiment résidentiel de la Bénéficiaire.
- [4] Sur les lieux, le Tribunal a été à même de constater l'objet actuel de la réclamation, qui n'est pas la malfaçon originellement dénoncée, mais les travaux correctifs à la suite de la décision de l'Administrateur qui avait accueilli la réclamation.
- [5] Pour l'Administrateur, après un examen des lieux, les travaux correctifs sont satisfaisants malgré l'insatisfaction de la Bénéficiaire qui le conteste.

### Bruits de craquement

- [6] Les bruits de craquement paraissent normaux pour l'Administrateur, ce que conteste la Bénéficiaire.
- [7] À la suite de la preuve en cours d'audience, les parties et l'Administrateur ont conclu une entente qu'ils demandent au Tribunal d'entériner :
- [7.1] l'Entrepreneur s'engage à corriger le léger bruit de craquement au secteur du seuil de la porte patio et remettre les lieux en état ;
- [7.1.1] notons que pour l'inspecteur conciliateur de la GCR, il s'agissait du contre-plaqué sous le revêtement devant la porte et non du plancher lui-même, alors que pour la Bénéficiaire, c'est le plancher lui-même.
- [8] Bien qu'elle ait envoyé une vidéo, le Tribunal a demandé à la Bénéficiaire au cours de la visite des lieux d'identifier les autres lieux que devant la porte patio où elle disait qu'il y avait un craquement, mais elle n'en a montré aucun malgré son allégation d'un lieu dans la chambre d'amis ;
- [8.1] le Tribunal lui a dit que s'il y en avait un autre, de lui montrer pendant qu'il était sur place ;
- [8.2] le Tribunal, à la fin du second jour d'audience (sur trois jours), a demandé à la Bénéficiaire, après le retrait de tout le monde d'ici au lendemain, identifier ce lieu et de nous le montrer le lendemain matin ;
- [8.3] le vendredi et dernier jour, le Tribunal a demandé à la Bénéficiaire si elle avait un lieu à identifier, et cette dernière a répondu non.
- [9] L'endroit identifié près la porte patio alors que le soussigné était sur place est donc le seul pour lequel la réclamation est accueillie.

### Déclipement (dénivellement)

- [10] À la suite de la preuve en cours d'audience, les parties et l'Administrateur ont conclu une entente qu'ils demandent au Tribunal d'entériner :



[10.1] l'Entrepreneur s'engage à corriger deux dénivelés, soit un dans la chambre d'amis et l'autre devant la petite fenêtre à droite du frigo (quand on est face au frigo).

[11] Le Tribunal note que ce sont les seuls deux endroits où il a vu une malfaçon quant au dénivellement.

### **Espacement entre les lattes et rebord près des murs ne sont pas de niveau**

[12] Le Tribunal rejette la réclamation de la Bénéficiaire pour les travaux correctifs effectués à la suite de la décision de l'Administrateur qui n'ont pas été accueillies aux deux sections précédentes (paragraphe [6] à [11]), pour les motifs suivants.

[13] La Bénéficiaire a produit deux rapports d'entrepreneurs dont les affirmations ne sont pas soutenues par des motifs suffisants ; elle affirme que ce ne sont pas des spécialistes en revêtement de plancher mais des entrepreneurs généraux.

[14] Le premier, par Construction KPro, est écrit de façon trop concise, sans mesure et sans référence précise à quoi que ce soit :

Les plancher ont été mal installer à plusieurs endroits nous retrouvons un plancher mal emboîté et ou joint beaucoup trop rapprocher contradictoire au manuel d'instruction du fabricant de plancher. De plus on remarque que les plancher ne sont pas à niveau. Voici quelques photos prouvant le problème mentionner. ;

[14.1] le rapport parle du manuel d'instruction du fabricant ;

[14.1.1] sans citer ce manuel ; et

[14.1.2] sans dire qui est le fabricant ;

[14.2] le rapport parle de photos prouvant le problème, alors même qu'il s'agit de photo zoomée sans mesure à côté pour pouvoir, justement, « prouver » ce qui est allégué.

[15] Pour le second, par Construction Bussière, le rapport mentionne ;

[15.1] (p.14) que les coins de métal semblent mal assemblés ;

[15.1.1] cela n'a jamais été dénoncé, le Tribunal n'en est pas saisi ;

[15.2] (p.15) que le plancher n'est pas de niveau, avec un dénivellement qui dépasse les normes du fabricants (1/8 au 8 pieds) ;

[15.2.1] toutefois :

15.2.1.1. le fabricant cité n'est pas le bon ;

15.2.1.2. et surtout, aucune mesure n'accompagne le rapport ;

[15.3] (p. 16) les planches seraient mal embouffetées ;

[15.3.1] le Tribunal s'est mis à quatre pattes et a constaté seulement deux dénivellements, traités ci-haut (paragraphe [10] ci-haut) ;

[15.4] (p. 17) parle de planche non posée comme le manuel d'installation Boréal ;



[15.4.1] toutefois, ce n'est pas un plancher Boréal.

[16] Le Tribunal soussigné a vu la Bénéficiaire mettre une règle en métal visant à démontrer que son plancher n'était pas à 100% plat ;

[16.1] mais la Bénéficiaire n'a pas acheté un plancher consistant en une feuille de plywood par-dessus laquelle on a mis un prélat, mais un plancher flottant ;

[16.2] d'ailleurs la Bénéficiaire remarquera elle-même que les deux rapports d'expert qu'elle a produits ne contiennent aucune mesure pour montrer de combien se chiffre précisément le vallonnement présent.

[17] Un plancher flottant, c'est des planches de bois mises les unes contre les autres.

[18] Le Guide de performance de l'APCHQ affirme qu'un seuil de tolérance de 6mm existe (*Les planchers ne devraient pas avoir de bosses ou déflexions supérieures à ¼ po (6 mm) à l'intérieur de toute mesure de 32 po (813 mm).*)

[19] Dans l'affaire *William Alliance Inc. c. Jasmin Myre et Nicolas Sirois et La Garantie Construction Résidentielle*<sup>1</sup> notre consœur M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie, arbitre, écrit :

[77] L'Administrateur conclut qu'il s'agit d'une malfaçon puisque ce dénivelé excède la tolérance prévue au Guide de performance. En effet l'article 2-21 stipule que la déflexion ne doit pas excéder 6mm

[...] [81] Rappelons que l'Entrepreneur a une obligation de résultat. Toutefois, il est vrai que lors de l'exécution de travaux de construction, il arrive que tout ne soit pas parfait. C'est pour cette raison que l'industrie a accepté qu'il y ait certaines tolérances.

[82] La seule tolérance mise en preuve devant le Tribunal est le Guide de performance. En conséquence, c'est cette balise dont se servira le Tribunal pour évaluer si le dénivelé de 9 mm correspond à la tolérance permise par les règles de l'art.

[20] Si le Guide de performance de l'APCHQ *ne constitue aucunement une norme de l'industrie, tel que le Code national du Bâtiment ou le Code de construction du Québec*<sup>2</sup> toutefois, sur place, la plus grande déflexion trouvée par le soussigné représente seulement 50% du seuil d'un ¼ de pouce, équivalent à 6,25mm arrondi au Guide à 6mm.

[21] Le Tribunal soussigné sur place ;

[21.1] constatant qu'aucun des deux « experts » de la Bénéficiaire, ni l'inspecteur-conciliateur ni l'entrepreneur n'avait pris de mesure ; et

[21.2] sachant par expérience qu'un bénéficiaire qui trouve qu'à l'œil, c'est non conforme, ne sera pas rassuré d'une réponse qu'à l'œil, c'est conforme ;

<sup>1</sup> *William Alliance Inc. c. Jasmin Myre et Nicolas Sirois et La Garantie Construction Résidentielle*, CCAC S19-041801-NP, 15 mai 2020, M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie, arbitre.

<sup>2</sup> *Entreprises Stévalka inc. c. Farah* 2014 QCCS 1842 (Yves Poirier, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/g6qcb>> (appel sur d'autres points rejetés sur requête *Farah c. Entreprises Stévalka inc* 2014 QCCA 1370 <<https://canlii.ca/t/g82j1>>



s'est mis à quatre pattes pour effectuer des mesures à l'aide de pièces de monnaie avec la valeur correspondante sur le site de la monnaie royale du Canada (la pièce de 25 cents a 1,58mm d'épaisseur<sup>3</sup>, celle de 10 cents a 1,22mm<sup>4</sup>) ;

[21.3] c'est ainsi qu'il a détecté les deux dénivelés de la section précédente (paragraphe [10]), que l'Entrepreneur s'est engagé à corriger.

[22] À un seul endroit, le soussigné a pu mettre deux pièces de 25 cents sous une règle droite, soit devant les escaliers au rez-de-chaussée, et c'est l'endroit où Construction Bussière dans son rapport a mis sa règle mais sans prendre de mesure :

[22.1] les 2 pièces font donc 3,16mm, sous le seul seuil de tolérance en preuve dans le présent dossier (aucun seuil du fabricant, si cet autre seuil existe, n'a été mis en preuve) à près de 50% ;

[22.2] et c'est le seul endroit où deux pièces de 25 cents ont pu être placées par le Tribunal (et personne d'autre n'a pris de mesure lors de l'audience qui a duré 3 jours), les autres endroits mesurés par le Tribunal avaient moins de 3mm.

[23] Vu la preuve, le Tribunal rejette la réclamation de la Bénéficiaire quant aux travaux correctifs pour l'espacement et le manque de niveau.

#### **Point 10. Coulis d'époxy dans la douche**

[24] Pour ce point :

[24.1] il ne s'agit pas d'un différend avec la décision de l'Administrateur, qui avait accueilli la réclamation, mais des travaux correctifs jugés non satisfaisants par la Bénéficiaire ;

[24.2] la décision de l'Administrateur se lisait ainsi :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, que les joints de céramique et le bec du robinet de la douche ont été tachés par de l'époxy et qu'une réparation au niveau des joints est requise.

Selon l'analyse du dossier et les commentaires obtenus des parties, nous constatons que ces éléments ont été dénoncés au formulaire d'inspection préreception.

Par conséquent, l'entrepreneur devra intervenir en réparant les joints de céramique de la douche aux endroits requis et en procédant au nettoyage du robinet de la tête de la douche à la salle de bain de l'étage

[25] À la suite de la preuve en cours d'audience, les parties et l'Administrateur ont conclu une entente qu'ils demandent au Tribunal d'entériner :

<sup>3</sup> <https://www.mint.ca/fr/en-savoir-plus/pieces-de-circulation-canadiennes/25-cents>

<sup>4</sup> <https://www.mint.ca/fr/en-savoir-plus/pieces-de-circulation-canadiennes/10-cents>



[25.1] ce point est séparé en deux :

[25.1.1] l'Entrepreneur s'engage à changer la tête parapluie dans les trente jours de la décision ;

[25.1.2] quant au coulis, l'Entrepreneur s'engage à refaire le coulis sur la deuxième ligne horizontale du mur de la robinetterie avec le même code de couleur d'époxy d'origine. Advenant que la Bénéficiaire ne soit pas satisfaite de l'harmonisation des couleurs, elle devra en aviser l'Administrateur et l'Entrepreneur par écrit et l'Administrateur statuera sur les travaux correctifs selon la règle de l'art et l'obligation de résultat.

**AUTRES POINTS SUR LESQUELS IL Y A DES ENGAGEMENTS DE  
L'ENTREPRENEUR, CAUTIONNÉS PAR L'ADMINISTRATEUR, À LA SUITE DE LA  
PREUVE À L'AUDIENCE : Points 12, 15, 24, 34 et 40**

**Procès de novo**

[26] Une jurisprudence bien établie en vertu du *Règlement* stipule que le Tribunal d'arbitrage tient un procès de novo, c'est-à-dire, que le soussigné ne procède pas seulement sur le dossier de l'Administrateur mais entend les témoins et peut recevoir une nouvelle preuve qui n'a pas déjà été produite devant l'Inspecteur qui a rédigé les décisions de l'Administrateur.

[27] En 2018, la Cour supérieure dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>5</sup> a indiqué dans ses motifs un « rappel » :

[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. [...]

[28] En 2006, notre ancien collègue Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*<sup>6</sup> :

[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

<sup>5</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>

<sup>6</sup> 2006 CanLII 60492 (Jeffrey Edwards, alors arbitre adj. j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/1v6fh>>; voir aussi *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre, aux paragraphes [68] à [76]; *Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Marcel Chartier, arbitre, au paragraphe [9].





conclusions. Il a également bénéficié d'une preuve plus complète que ce qui a été disponible à l'inspectrice-conciliatrice.

### **Point 12 – Lavabo non centré**

[29] Le Tribunal ne reproduit pas la preuve à l'audience vu l'entente entre les parties et l'Administrateur.

[30] À la suite de la preuve en cours d'audience, les parties et l'Administrateur ont conclu une entente qu'ils demandent au Tribunal d'entériner :

[30.1] l'Entrepreneur s'engage à déplacer le lavabo afin de le centrer avec les panneaux de l'armoire au plus tard le 30 août 2024 étant entendu que l'Entrepreneur fera tout en son possible pour terminer au 8 juillet 2024 ;

[30.1.1] et à défaut pour l'Entrepreneur de compléter les travaux pour le 30 août 2024, l'échéance étant un délai de rigueur, l'Administrateur devra faire faire les travaux comme caution de l'Entrepreneur, le tout avec la règle de l'art et son obligation de résultat dans un délai supplémentaire de trois mois.

### **Point 15 – Bruit de claquement au passage de l'eau**

#### **Engagement**

[31] A la suite de la preuve en cours d'audience, les parties et l'Administrateur ont réglé ce point et demandé au Tribunal d'entériner leur accord :

[31.1] l'entrepreneur, dans le même délai que les autres travaux ordonnés :

[31.1.1] va ouvrir au niveau des poutrelles ciblé au plafond du garde-robe de l'entrée dans le but de trouver la cause du bruit de cognement ;

[31.1.2] puis effectuer les travaux correctifs selon la règle de l'art et son obligation de résultat et remettre les lieux en état, étant entendu que cet engagement ne concerne pas le bruit d'écoulement de l'eau hors la question du cognement pour lequel la Bénéficiaire n'a plus de réclamation.

#### **La preuve**

[32] Puisque la Bénéficiaire réclame les frais de ses experts plombier et ingénieur, le Tribunal se doit de rapporter ce qui suit.

[33] Notons d'emblée que le témoignage des experts plombier et ingénieur, que le lecteur retrouvera aussi sous d'autres chapitres de la présente sentence, ont aussi porté sur d'autres aspects de la plomberie pour lesquels, le Tribunal, dont le rôle est de trancher les différends avec les décisions de la GCR, n'était pas saisi.

[34] Dans sa décision du 14 avril 2023, l'Administrateur a statué en ces termes :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, qu'elle



entend des bruits d'impact dans la tuyauterie d'évacuation sanitaire, principalement lors de l'envoi de l'eau de la toilette à l'étage.

Lors de la visite, nous avons effectivement entendu le passage de l'eau dans le conduit d'évacuation lorsque nous étions au sous-sol, mais ne pouvons conclure à l'effet qu'il s'agit d'une situation anormale.

L'administrateur ne peut conclure à un désordre et au surplus, nous constatons qu'il s'agit d'un bruit d'impact dans la tuyauterie d'évacuation sanitaire, situation qui n'est pas régie par le code du bâtiment.

### **Marc Dufour**

- [35] Marc Dufour est plombier.
- [36] Ses techniciens ont produit les documents, lui a contrevérifié.
- [37] Il est venu chez Madame Trudel qui lui avait dit qu'il y avait du bruit derrière la télé quand elle tirait la chasse-d'eau.
- [38] Un de ses techniciens est allé chez elle pour une inspection visuelle, il a recommandé de passer une caméra pour voir s'il y avait des anomalies, ignorant si la situation était normale ou pas.
- [39] Puis le technicien Bouchard est allé le 30 janvier 2024 passer une caméra.
- [40] Il a vérifié le drain à l'étage : il n'était pas bouché.
- [41] Il a noté beaucoup de coudes dans le plafond dans le sous-sol, il y a une loop qui fait du bruit dans les tuyaux et les murs ce qui fait beaucoup de restrictions (il lit les bons de travail aux pages 59 et 60 du cahier de pièces de la Bénéficiaire).
- [42] En raison d'un bris d'équipement il n'a pu produire un enregistrement de ce qu'il avait pu voir, donc à la suite de ça lui (Marc Dufour) est allé constater ce que Monsieur Bouchard et Monsieur Lefebvre avaient vu et on a conclu qu'on allait repasser une caméra à ses frais vu que Madame n'avait pas à payer pour le bris d'équipement.
- [43] À la suite de ça, Marc-Olivier Gagnon est passé sans facture et a fait l'enregistrement sur un clé USB, lui (Marc Dufour) l'a visionné :
- [43.1] on n'a pas de déféctuosité en tant que telle dans la tuyauterie de l'étage ;
  - [43.2] il n'y a pas de déféctuosité au Code de plomberie qui sont visibles dans l'enregistrement de la caméra ;
  - [43.3] par contre, c'est rendu au sous-sol qu'on est plus dans les règles de l'art, là où il y a le grand détour au plafond du sous-sol avec le bouchon d'accès au nettoyage.
- [44] Le Tribunal note que :
- [44.1] malgré la preuve (interrogatoire et contre-interrogatoire) et le débat à l'audience sur l'emplacement du bouchon d'accès au nettoyage, et des 4 coudes de 45 degrés, ce point n'a jamais fait l'objet d'une décision de la GCR et le Tribunal n'en est pas saisi ;





[44.2] ce qui était dénoncé puis objet de l'arbitrage était le bruit derrière la télé, et le Tribunal a bien entendu des claquements ou « boum » dans la partie supérieure du rez-de-chaussée – que l'Entrepreneur et l'Administrateur ont aussi bien entendu, d'où l'engagement au paragraphe [31] ci-haut, alors que le témoignage de Marc Dufour a aussi porté sur un autre élément qui ne fait pas partie de l'arbitrage, soit une loupe et un regard de nettoyage dans un tuyau au plafond du sous-sol et dont le Tribunal n'est pas saisi.

#### **Point 24 – Finition du plâtre au luminaire de la salle de bain**

[45] À la suite de la preuve en cours d'audience, les parties et l'Administrateur ont conclu une entente qu'ils demandent au Tribunal d'entériner :

[45.1] l'Entrepreneur s'engage à effectuer les travaux correctifs sur ce point au plus tard le 30 août 2024 étant entendu que l'Entrepreneur fera tout en son possible pour terminer au 8 juillet 2024 ;

[45.2] et à défaut pour l'Entrepreneur de compléter les travaux pour le 30 août 2024, l'échéance étant un délai de rigueur, l'Administrateur devra faire faire les travaux comme caution de l'Entrepreneur, le tout avec la règle de l'art et son obligation de résultat dans un délai supplémentaire de trois mois.

#### **Point 34 – Espace entre le mur et la céramique de la douche**

[46] À la suite de la preuve en cours d'audience, les parties et l'Administrateur ont conclu une entente qu'ils demandent au Tribunal d'entériner :

[46.1] l'Entrepreneur s'engage à appliquer un joint de latex de silicone au plus tard le 30 août 2024 étant entendu que l'Entrepreneur fera tout en son possible pour terminer au 8 juillet 2024 ;

[46.2] et à défaut pour l'Entrepreneur de compléter les travaux pour le 30 août 2024, l'échéance étant un délai de rigueur, l'Administrateur devra faire faire les travaux comme caution de l'Entrepreneur, le tout avec la règle de l'art et son obligation de résultat dans un délai supplémentaire de trois mois.

#### **Point 40 – Traces de colle/doigts dans les fenêtres du sous-sol**

[47] À la suite de la preuve en cours d'audience, les parties et l'Administrateur ont conclu une entente qu'ils demandent au Tribunal d'entériner :

[47.1] l'Entrepreneur s'engage à effectuer les travaux correctifs par le nettoyage des traces à défaut d'obtenir le résultat escompté, les thermos visés seront remplacés au plus tard le 30 août 2024 étant entendu que l'Entrepreneur fera tout en son possible pour terminer au 8 juillet 2024 ;

[47.2] et à défaut pour l'Entrepreneur de compléter les travaux pour le 30 août 2024, l'échéance étant un délai de rigueur, l'Administrateur devra faire faire les travaux comme caution de l'Entrepreneur, le tout avec la règle



de l'art et son obligation de résultat dans un délai supplémentaire de trois mois.

**POINTS APPARENTS AUX 31 AOÛT ET 16 NOVEMBRE 2021 :  
Points 14, 17, 20, 22, 25, 26**

[48] Le Tribunal conclut de la preuve que ces six points portent sur des éléments apparents au moment de la réception des travaux.

**La nature du recours**

[49] Avant d'aborder les réclamations en particulier, le Tribunal rappelle la base du recours de la Bénéficiaire dont il est saisi, soit un recours contre la GCR en vertu du *Règlement* et non pas, un recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun.

[50] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie GCR.

[51] Avec égards, le Tribunal ayant bien noté l'insatisfaction de la Bénéficiaire, le plan de garantie géré par la GCR n'est pas une assurance indemnité générale couvrant tous les risques associés à un bâtiment résidentiel.

[52] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

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

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[53] Notre Cour d'appel<sup>7</sup> a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, dont dès 2004 dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*<sup>8</sup> :

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie** ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

<sup>7</sup> *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13].

<sup>8</sup> 2004 CanLII 47872 (QC CA).



[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, **cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle**. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[54] Le Tribunal d'arbitrage soussigné doit appliquer un décret adopté par le Gouvernement, décret que la Cour d'appel a jugé comme étant d'ordre public, malgré toute sympathie personnelle qu'il pourrait avoir pour l'un ou pour l'autre.

[55] Le Tribunal doit déterminer :

[55.1] (1) non seulement s'il est en présence d'une malfaçon ou d'un vice ;

[55.2] (2) mais aussi si cette malfaçon ou ce vice est couvert par la GCR en vertu du *Règlement* ;

[55.2.1] la couverture varie selon le moment de la découverte :

55.2.1.1. pour rappel, l'article 10 du *Règlement* stipule que le plan de garantie couvre le parachèvement et les malfaçons suivantes :

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 préreception;

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 préreception;

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; [...]

55.2.1.2. la Bénéficiaire n'a inscrit nulle part sur le formulaire de réclamation, le moment de la découverte des problématiques qu'elle dénonce ;

55.2.1.3. plusieurs des éléments de sa réclamation sont *clairement apparents* à quiconque se rend sur les



lieux mais ces éléments n'ont pas été dénoncés à la réception des travaux ;

55.2.1.4. avant sa plaidoirie, le Tribunal a rappelé à la Bénéficiaire que la procureure de la GCR allait plaider le défaut de dénonciation au moment prescrit, et qu'elle devrait pour chaque point, dire quand les éléments qu'elle dénonce ont été découverts – de dire où dans le formulaire ça a été dénoncé, sinon, dire quand cela a été vu.

[56] Pour cette raison, le Tribunal fait la narration de quelques évènements avant la réclamation de la Bénéficiaire pour les éléments qu'il doit trancher, considérant que le *Règlement* limite la couverture pour malfaçons apparentes à ce qui est dénoncé à la réception ou dans les trois jours si elle n'avait pas emménagé ;

[56.1] en plus des témoignages à l'audience, la Bénéficiaire a produit sous l'Annexe 18 de son cahier de pièces, les échanges entre elle, son procureur, l'Entrepreneur, ses représentants et son procureur.

[57] Le 13 juillet 2021 la Bénéficiaire s'est rendue sur les lieux pour une visite avec l'électricien et le 14 juillet 2021, lors d'un échange de textos avec le président de l'Entrepreneur Bragoli, elle écrit, en réponse à « La visite c est bien déroulé? » ;

[57.1] « Super bien merci! Je suis très satisfaite de ce que j ai vu aujourd'hui et M. Belanger semble tres compétant! » (voir p. 192/242 du cahier de la Bénéficiaire, Annexe 18, p. 16 et p.18).

[58] Le mardi 31 août 2021 à 6 :59 a.m., la Bénéficiaire écrit à Nicolas Bélanger et Christopher Harvey (p. 198/242 du cahier de la Bénéficiaire, Annexe 18, p. 22) :

[...] Les travaux sont terminés!? J ai pris la peine de le demander à Christopher pour planifier l inspection. J'ai besoin d avoir acces à ma maison 72h après l inspection **pour noter tout** ce qui est à corriger et que personne n entre dedans par la suite [...] [caractères gras du Tribunal]

[59] Le mardi 31 août 2021 à 7 :08, Nicolas Bélanger lui répond :

[...] Pour ce qui est de l'inspection, elle sera comme prévu avec moi à 9 :00 ce matin et nous noterons les points à terminer ou parachever pendant cette rencontre.

[60] Nicolas Bélanger a témoigné à l'audience s'être présenté le 31 août 2021 pour l'inspection préreception ;

[60.1] mais quand il a vu que la Bénéficiaire avec une inspectrice professionnelle Madame Gagnier, il est parti ajoutant qu'il était normal qu'il quitte car il avait conclu sa présence non nécessaire vu la présence de Madame Gagnier ;



[60.1.1] le Tribunal a rappelé à l'audience que c'était une erreur de droit, le *Règlement* prévoyait une inspection conjointe de l'Entrepreneur et de la Bénéficiaire<sup>9</sup>.

[61] Le 31 août 2021, la Bénéficiaire effectue une inspection avec Madame Cynthia Gagnier/Inspection DMI ;

[61.1] Cynthia Gagnier se qualifie de thermographe niveau 1, inspecteur en bâtiment agréé, technicienne IICRC ;

[61.2] son rapport est en Annexe VI de la décision de l'Administrateur (page 194/254 du cahier de pièces de l'Administrateur) ;

[61.3] le Tribunal note qu'il y a deux documents de Madame Gagnier, soit un rapport et un formulaire de préreception non signé (p. 200 à 202 du cahier de pièces de la Bénéficiaire) ;

[61.4] le rapport d'inspection mentionne que l'inspection a débuté à 09h00 et s'est terminée à 12h30.

[62] La Bénéficiaire affirme à l'audience que le président de l'Entrepreneur n'a pas voulu signer le formulaire de préreception préparé par Madame Gagnier.

[63] Le 8 septembre 2021, elle écrit au président Patrick Bragoli (p. 204/242, Annexe 18 p. 28 et 29)

[...] 1. Je n'ai même pas reçu un message de votre part me disant que vous aviez reçu les résultats d'inspections et formulaire GCR. [...]

4. Nicolas m'a dit mardi le 8 septembre qu'ils étaient à faire les travaux demandés. Je n'en sais pas plus. Travaux demandés après l'inspection ou les travaux suite à mon insatisfaction face à la finition des murs suite à l'erreur du plombier et la destruction du 1/2 mur de gypse dans l'escalier? [...] Je prendrais ma maison (et je suis vraiment prête) quand on se sera entendu et qu'elle sera comme sur le contrat

[64] Le 8 septembre 2021, Patrick Bragoli lui répond (p. 206/242, Annexe 18 p. 30) :

Je n'ai pas accusé réception des papiers que vous m'envoyez comme bon vous semble.

Le document des déficiences à signer de la GCR est fait par mon équipe lors d'une visite conjointe la veille de passer chez le notaire.

[65] Le 29 septembre 2021 (p. 219/242, Annexe 18 p. 43), par l'entremise de son procureur M<sup>e</sup> Dominique Bertrand, la Bénéficiaire envoie une réponse au procureur de l'Entrepreneur, dans laquelle il écrit :

<sup>9</sup> Article 17 du *Règlement* : « 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. [...] »



Notre cliente réserve tous ses droits et recours pour les malfaçons visibles sans préjudice à tous ses droits relatifs à des vices cachés éventuels ou des travaux mal exécutés et non actuellement perceptibles. La **liste exhaustive** [caractères gras du Tribunal] de chaque problème identifié apparaît dans le rapport de préinspection du 31 août 2021, rapport qui a d'ailleurs été transmis à votre cliente par courriel le vendredi 3 septembre 2021 mais qui est demeuré sans réponse. Selon ce rapport, voici ci-après les problématiques les plus criantes [...] g) Le garde-corps en gypse de l'escalier qui mène à l'étage n'est pas conforme au plan et le muret doit être démolé en conformité avec le plan [...]

[66] Le 8 octobre 2021 (p. 224/242, Annexe 18 p. 48), le procureur de l'Entrepreneur M<sup>e</sup> Vincent Tremblay répond :

[...] votre cliente se doit de faire l'inspection pré-achat avec les formulaires standards de la garantie et convenir avec l'entrepreneur des corrections à être effectuées, le cas échéant.

[67] Le 16 novembre 2021, la Bénéficiaire a procédé à une inspection pré-réception conjointement avec Nicolas Bélanger, alors vice-président construction de l'Entrepreneur, et a signé le formulaire d'inspection pré-réception.

[68] Pour la Bénéficiaire à l'audience :

[68.1] on a revu ce qu'elle avait soulevé le 31 août ;

[68.2] elle a fait le tour sommairement avec Nicolas Bélanger, il a dit « ça ça ça on l'a réparé », il n'a pas mis tous les détails, il avait ce formulaire entre les mains, ça a duré une demi-heure- une heure max ;

[68.3] elle n'a pas fait le tour de ces points – ce qui est arrivé est que les points qui avaient été soulevés par Madame Gagnier, inspecteur pré-réception, ces points-là ont été revus et ils ont dit qu'ils avaient été réparés ;

[68.4] elle n'a pas ajouté quoique ce soit au formulaire par la suite ;

[68.5] elle a signé le formulaire de pré-réception, mais sans être en mesure d'inscrire tous les détails de tous les problèmes qu'on avait eus, des éléments qu'elle lui a mentionnés ne sont pas écrits ;

[68.6] beaucoup de choses ne sont pas sur le formulaire, si elle avait eu le document elle aurait pu l'écrire, elle ne pouvait pas l'écrire à sa place, elle le disait et il ne disait rien.

[69] Pour Nicolas Bélanger, à l'époque de la construction vice-président construction chez l'Entrepreneur, qui a témoigné par la suite par vidéo mais qui n'avait pas entendu le témoignage de la Bénéficiaire :

[69.1] le 16 novembre 2021, il a fait le tour de tous les points avec la Bénéficiaire, ça a duré environ 2 heures ;

[69.2] il a complété le formulaire avec la Bénéficiaire après la visite ;

[69.3] Madame n'a pas dit qu'il manquait des choses quant au contenu ;

[69.4] on lui a remis une copie signée par la suite ;





[69.5] la seule chose dont il a connaissance par la suite est que Madame ne trouvait pas une manette à thermopompe ;

[69.5.1] la Bénéficiaire ne lui ayant pas demandé de commenter sa version à elle, le Tribunal a demandé à Nicolas Bélanger :

69.5.1.1. s'il avait le formulaire entre les mains lors de la visite ou à la fin ;

69.5.1.1.1. il répond à la fin, il s'est assis avec elle et remplit le formulaire avec elle ;

69.5.1.2. si elle a dit des choses, des remarques que vous n'avez pas écrites ;

69.5.1.2.1. il répond non.

[70] Le 16 novembre 2021, juste avant l'inspection pré-réception (pièce A-3), le procureur de la Bénéficiaire M<sup>e</sup> Dominique Bertrand lui écrit à 9 :32 (p. 239/242 du cahier de pièces de la Bénéficiaire, Annexe 18 p. 63) :

« La visite est confirmée pour 13h00 aujourd'hui » ;

[70.1] la Bénéficiaire répond : « C est noté pour la visite à 13h. J'ai signé chez le notaire. C est fait ».

[71] Le Tribunal conclut de cet échange du 16 novembre 2021, à la suite des nombreux échanges avant cette date, que la Bénéficiaire était au jour de l'inspection dans la possibilité de contacter son avocat s'il y avait eu un problème lors de l'inspection pré-réception du 16 novembre 2021.

[72] Le Tribunal conclut de la preuve que l'inspection pré-réception du 16 novembre 2021 a été conforme au *Règlement*.

## **Point 14 – Demi-mur de gypse dans l'escalier en U**

### **Introduction**

[73] La Bénéficiaire dénonce le fait que l'Entrepreneur a procédé à la démolition du muret de l'escalier sans démolir aussi le muret au corridor de l'étage adjacent à la chambre des maîtres.

[74] Dans sa décision du 14 avril 2023, l'Administrateur a statué en ces termes :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, que la démolition du mur de l'escalier et du corridor à l'étage pour lui permettre l'installation d'un garde-corps hors contrat n'a pas été complétée.

Lors de la visite, l'administrateur a constaté qu'effectivement, l'entrepreneur a procédé à la démolition du muret de l'escalier, exception faite de la démolition du muret du corridor de l'étage qui n'a pas été complétée mais ne peut conclure en la présence d'une malfaçon.

Selon l'analyse du dossier et les commentaires de la bénéficiaire ainsi que du représentant de l'entrepreneur, nous n'observons pas de désordre en lien avec la situation dénoncée par la bénéficiaire.



L'administrateur est d'avis que l'intervention de l'entrepreneur n'est pas requise à l'égard de la démolition pour la section du mur dans le corridor à l'étage restant et que la situation ne pouvant être considérée comme étant une malfaçon.

Au surplus, ladite section restante est complexe au niveau structural, impliquant que des modifications majeures devraient être apportées pour l'accès à la chambre avant de l'étage

## Témoignages à l'audience

### Chantal Trudel

[75] Le Bénéficiaire dit que c'était un demi-mur de gypse initialement qui devait être là puis elle avait demandé de ne pas en mettre un ;

[75.1] finalement ils en ont mis un puis lors de la prise de possession à la suite de la visite de son inspecteur (Madame Gagnier le 31 août), elle a demandé de le détruire ;

[75.2] il a été démolit mais ils n'ont pas démolit la partie en haut où est sa chambre parce que supposément il y avait un mur porteur à ce niveau-là ;

[75.3] on a investigué, Monsieur Spénard [ingénieur, voir ci-après] a visualisé s'il y avait une colonne de soutien et il n'y en avait pas.

[76] Le 27 avril 2021, la Bénéficiaire avait envoyé le courriel suivant à Roxanne Marie Boutin (p. 41 de son cahier) ;

J'aimerais savoir si c est possible le laisser l escalier de l étage pour être prêt à accueillir un escalier avec barottins dans un futur.

J'imagine que c est sans le demi-mur en gypse? et en K3 comme déjà prévu svp.

[77] Christopher Harvey (chargé de projet, Entrepreneur) ayant répondu qu'on pouvait mettre un garde-corps temporaire, l'Entrepreneur a accepté de retirer le ½ mur en gypse le 28 avril 2021.

[78] Elle affirme que l'Entrepreneur ne lui a pas offert le choix d'enlever ou non le mur en diagonal qui part de sa chambre sur le plan ;

[78.1] on ne lui a pas offert, alors que d'autres maisons de Terrain Dev ont vu enlever le mur, ça vient d'emblée, affirmation qu'elle illustre de photos d'autres maisons qu'elle souhaite produire ;

[78.1.1] le Tribunal a accueilli l'objection de l'Administrateur que ce n'était pas pertinent car il s'agissait d'autres maisons sur la base du fait que :

78.1.1.1. le Tribunal doit décider si sa situation à elle est une malfaçon couverte par le GCR ;

78.1.1.2. alors que ces photos d'autres maisons sont découvertes après la conclusion de son contrat ;

78.1.1.3. ces photos ne l'ont pas induite en erreur ou incitée pour la conclusion de son contrat d'achat ;





#### 78.1.1.4. Terrain Dev peut construire toutes sortes de maisons.

- [79] En contre-interrogatoire, elle affirme l'avoir dit à Nicolas Bélanger lors de l'inspection pré-réception du 16 novembre 2021 mais que ce dernier ne l'avait pas écrit ;
- [79.1] le Tribunal note n'avoir pas vu au dossier d'empêchement de s'en plaindre alors par écrit.
- [80] Elle plaide avoir demandé à Madame Boutin le 22 avril 2021 de corriger son plan, puis le 29 avril une autre correction, puis le 3 mai Madame Boutin a dit que quelqu'un allait communiquer avec elle, personne n'a communiqué avec elle.
- [81] L'endroit sur le plan où c'était écrit la mention de retirer le mur, « est-ce que les flèches sont vraiment exactement où ce qu'on veut ? », tout comme ailleurs sur le plan, les flèches montrent-elles exactement où elle voulait le poêle, l'échangeur d'air, le système radon, le moteur de la thermopompe, etc...
- [82] Est-ce que son degré de connaissance, sans des yeux bioniques, lui permettent de constater des anomalies? Elle en doute.
- [83] Le dernier plan (page 43 – le Tribunal a pris une photo, cotée T2, où l'inscription en marge est plus lisible) indique :
- [83.1] « Aucun mur, faire garde-corps temporaire », avec une ligne noire qui va au mur qui sépare les marches dans l'escalier ;
- [83.1.1] le Tribunal note pendant son délibéré que même si la Bénéficiaire a affirmé ne pas avoir agrandi le plan pour voir s'il y avait ou non une flèche au bout de la ligne noire, cette ligne noire se termine sur le mur entre les marches, il n'est pas mention du mur en diagonal à l'étage qui part de sa chambre.
- [84] Sur le plan final il est écrit « aucun mur », si on calcule qu'on enlève un mur, c'est normalement du sol au plafond.
- [85] Sur le rapport de Madame Gagnier, p. 201 – « mur escalier étage à démolir », c'était écrit que ce n'était pas conforme au plan.
- [86] A la question si elle demandait l'enlèvement de la moitié ou de tout le mur, elle répond qu'initialement elle a écrit la moitié du mur, qu'on a changé pour entièrement le mur, du haut en bas (à l'étage), c'est tout ça qui n'aurait pas dû être là.

#### **David Spénard**

- [87] À la page 13 du rapport de l'ingénieur Spénard (cahier, p. 138), il y a un extrait du plan qui montre que le mur dont la Bénéficiaire demande le retrait, n'est pas un mur porteur.
- [88] Ce qu'il a constaté à son inspection, il n'y a aucun mur porteur à cet endroit-là, il ne soutient en aucune façon les fermes de toit et il est possible d'avoir un demi-mur à cet endroit.



- [89] Son mandat était de déterminer s'il pouvait y avoir un demi-mur à cet endroit alors que l'Entrepreneur lui aurait dit que c'était porteur ;
- [89.1] le Tribunal note n'avoir eu aucune preuve de qui et quand, cette affirmation de l'Entrepreneur aurait été faite.
- [90] Le X dans son carré rouge dans ce plan, c'est pour dire que quand on voit un X on présume qu'il y a une colonne mais en fait, la colonne est pour le rez-de-chaussée et non à l'étage donc ce X là n'aurait pas dû être là, c'est pour cela qu'on a fait une ouverture et déterminé qu'il n'y avait pas de colonne à l'étage qui soutiendrait une poutre ou une ferme de toit à cet endroit-là ;
- [90.1] il n'y aurait pas dû y avoir de X là.
- [91] La colonne est en-dessous, entre le plancher du rez-de-chaussée et le plafond de l'étage, ça soutien le linteau de la cage d'escalier.
- [92] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, à la question :
- [92.1] avez-vous fait d'autres ouvertures pour vérifier s'il y a une incidence structurale pour obtenir le demi-mur demandée?
- [92.1.1] il répond non, il a vérifié dans l'entretoit le sens des fermes de toit, le type, et il est d'avis qu'elles sont autoportantes, elles vont de la façade avant à arrière et le demi mur est dans le sens des fermes de toit ;
- [92.2] pour vous il n'y a pas d'autres incidences soit en lien avec la cage d'escalier ou le rez-de-chaussée, il ne peut pas y avoir d'autres incidences structurales ?
- [92.2.1] il répond à l'étage non, on ne parle pas du rez-de-chaussée.

### **Jessika Deschênes**

- [93] Pour la représentante de l'Entrepreneur, sa preuve est son plan de construction (page 14/43 de son cahier), on voit le mur dans la volée et non à l'étage.
- [94] La cliente a fait des visites de chantier pendant la construction.
- [95] Madame Gagnier a demandé le 31 août de détruire le mur de l'escalier et non, le mur en haut dans le corridor ;
- [95.1] si la Bénéficiaire lui avait demandé d'enlever le mur, l'Entrepreneur l'aurait enlevé, il n'avait aucune raison de le refuser.

### **Nicolas Bélanger**

- [96] Il était vice-président – construction.
- [97] A la question, pour le mur au 2<sup>e</sup> à la chambre des maîtres ;
- [97.1] avec vous reçu des directives, commandes ou commentaires de la Bénéficiaire qu'elle vous a dit qu'elle ne voulait pas de mur complet, elle voulait un demi-mur, avez-vous eu des commentaires?
- [97.1.1] il répond non ;



[97.2] des échanges entre vous et Madame à ce sujet ?

[97.2.1] il répond non.

### **Martin Bérubé**

[98] Pour l'inspecteur conciliateur de la GCR, ce n'est pas une malfaçon :

[98.1] d'une part, ça n'a pas été mentionné au formulaire de pré-réception ;

[98.2] d'autre part, il n'y a pas de désordre.

### **Décision au Point 14**

[99] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter sa réclamation.

[100] La Bénéficiaire a convaincu le Tribunal de son insatisfaction, toutefois, le recours entendu par le Tribunal est en vertu de l'article 10 du *Règlement*, soit que la GCR couvre (1) la malfaçon apparente qui (2) est dénoncée à la réception (ou trois jours plus tard si la Bénéficiaire n'a pas emménagé).

[101] Tout d'abord, la malfaçon, selon la preuve au dossier.

[102] Il est déterminant pour le Tribunal que le changement au plan, soit l'enlèvement du muret dans la volée de l'escalier, a été fait à la demande spécifique de la Bénéficiaire (par l'inspecteur Gagnier) et non par l'Entrepreneur.

[103] L'Entrepreneur a effectué ce que la Bénéficiaire a demandé.

[104] La Bénéficiaire dénonce le fait que l'Entrepreneur n'a pas répondu, à la demande d'enlèvement du muret, que la Bénéficiaire avait le choix, tant qu'à faire ;

[104.1] d'enlever la moitié du mur à l'étage, perpendiculaire au muret de l'escalier, qui part de sa chambre à coucher et va à l'escalier ;

[104.2] puis maintenant à l'audience, d'enlever la totalité du mur à l'étage.

[105] Le Tribunal ne voit aucune base juridique pour ordonner à la GCR, comme caution de l'Entrepreneur, d'effectuer des travaux sur cette base.

[106] Il y a aussi, et surtout, un feu rouge à sa réclamation, soit l'obligation de dénonciation des malfaçons apparentes ou du parachèvement prévue au *Règlement* et qui n'a pas été respectée.

[107] L'inspecteur Madame Cynthia Gagnier :

[107.1](page 44) l'inspecteur Gagnier a écrit « mur escalier étage à démolir » sur le formulaire de pré-réception non signé par l'Entrepreneur le 31 août 2021 ;

[107.2](page 45) l'inspecteur Gagnier a écrit dans son rapport effectué après une visite des lieux avec la Bénéficiaire:

un garde-corps en gypse est présent **au niveau de l'escalier** menant à l'étage. Toutefois, le plan stipule qu'aucun mur ne devrait y être présent. Si des frais de démolition sont ajoutés par l'entrepreneur qui se chargera de la



mise en place du garde-corps, l'entrepreneur devra démolir ce muret à ses frais afin d'être conforme au plan ;

[107.2.1] le Tribunal note que le rapport dit « ce muret » et ne fait pas mention du mur qui est perpendiculaire en haut à l'étage qui part de la chambre ;

[107.3](page 45) l'inspecteur Gagnier a mis dans son rapport une photo d'un muret dans l'escalier avec une flèche pointant vers ce muret ;

[107.3.1] le Tribunal note qu'il n'y a aucune photo ou aucune mention du mur à l'étage perpendiculaire que la Bénéficiaire demande d'enlever.

[108] Au formulaire de pré-réception du 16 novembre 2021, il n'y a aucune mention de mur à l'étage, ni au rapport du 31 août, et dans les trois jours après l'emménagement il n'y a aucune dénonciation non plus.

[109] Vu le contenu de l'article 10 qui oblige la Bénéficiaire à dénoncer les malfaçons apparentes ou défaut de parachèvement, vu que cet article est dans un *Règlement* adopté par décret par le Gouvernement du Québec, vu que la Cour d'appel a établi à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, vu que ce mur à l'étage n'a jamais été dénoncé alors qu'il était bien apparent, le Tribunal n'a pas la possibilité d'accueillir la réclamation de la Bénéficiaire sur ce point à supposer être en présence d'une malfaçon et doit rejeter sa demande d'arbitrage.

## **Point 17 – Espacement entre la baignoire et les murs devait être 6 pouces**

### **Introduction**

[110] Dans sa décision du 14 avril 2023, l'Administrateur a statué en ces termes :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, que le dégagement de la baignoire par rapport aux murs adjacents n'est pas de 6 pouces.

Lors de la visite, l'administrateur a observé la situation dénoncée par la bénéficiaire et considère qu'elle ne constitue pas une malfaçon, aucun désordre n'ayant été observé.

Au surplus, advenant que la situation avait été dénoncée lors de l'inspection pré-réception, la décision de l'administrateur serait la même, aucun désordre n'étant présent en lien avec la situation dénoncée.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation de la bénéficiaire à l'égard de ce point

### **Témoignages à l'audience**

#### **Chantal Trudel**

[111] La Bénéficiaire reproche que l'Entrepreneur lui a dit que le bain était à 6 pouces *flush* alors que ce n'est pas le cas.



[112] Le 25 avril 2021 (échange de courriels Bal-14 (24 mai 2024 à 9h23) :

[112.1]Bénéficiaire :

Je me rappelle vous avoir dit de mettre le bain à 6 pouces des murs mais j'avais oublié que la base est plus étroite. Vous m'avez dit 4-6 pouces. **Faites ça dans vos mesures pourvu que la moppe passe bien et que le bain n'est pas l'air mal positionné.** [caractères gras du Tribunal]

[112.2]Entrepreneur (Boutin)

J'ai déjà mis 6" flush et tout entre bien, on va le laisser ainsi.

[113] La distance mesurée à l'audience est de 4 3/8 pouces en haut, et environ 7 pouces à la base.

[114] Elle considère que c'est jouer avec les mots, le bas ou le haut du bain quand la dessinatrice de l'Entrepreneur a écrit 6 pouces flush.

[115] Le Tribunal d'arbitrage, qui n'en est pas à son premier dossier de baignoire ;

[115.1]lui a demandé si elle avait un Guide d'installation du bain et n'a rien reçu ;

[115.2]a noté à l'audience qu'aucun installateur du bain n'était venu expliquer s'il y avait une contrainte pour son installation.

[116] La Bénéficiaire a des problèmes pour passer sa moppe (à elle) entre le bain et le mur.

[117] En contre-interrogatoire, à la question s'il n'est pas exact qu'une moppe passe en bas vu les 6 pouces, elle répond :

[117.1] *moi mon matériel ne passe pas, ce que j'utilise pour bien nettoyer, si je la mets à plat, ma moppe ne passe pas ;*

[117.2]elle a demandé six pouces, sans indiquer en haut ou en bas.

[118] Le bain était installé quand Madame Gagnier est passée mais elle ne l'a pas dénoncée ;

[118.1]ni Madame Gagnier ni Monsieur Bélanger l'ont inscrit sur le formulaire de réception ;

[118.2]la Bénéficiaire n'est pas en mesure de répondre quand elle a découvert la situation, malgré que la question lui ait été posée à plusieurs reprises ;

[118.3]le Tribunal lui a demandé à quel moment elle l'a découvert, elle n'est pas en mesure de répondre.

## Jessika Deschênes

[119] Pour l'Entrepreneur, le bain est bel et bien à six pouces et plus.

[120] En contre-interrogatoire, la Bénéficiaire lui présente un bol (dont la base est plus petite que le haut) et lui demande de le mettre à six pouces du mur ;



[120.1]elle répond que la demande était pour l'usage du nettoyage au plancher et le dégagement requis est au bas au plancher.

### **Martin Bérubé**

[121] Quand il est venu sur place, il a constaté ce que Madame dénonçait.

[122] Il n'a pas retrouvé cette mention au formulaire de pré-réception et c'était une malfaçon dénoncée apparente, encore que quant à conclure à la malfaçon, on voit qu'il y a 6 pouces à la base mais pas par rapport à la tête.

[123] En fait, vraiment, c'est une mésentente, il n'y a pas vraiment de désordre.

[124] Il n'y a aucune règle à ce sujet.

[125] Il n'y a aucune malfaçon.

### **Décision sur le Point 17**

[126] Au formulaire de pré-réception du 16 novembre 2021, il n'y a aucune mention alors même que le rapport du 31 août 2021 montre bien que l'inspecteur Gagnier a vu la baignoire – il n'y a aucune dénonciation non plus dans les trois jours après l'emménagement.

[127] Vu le contenu de l'article 10 du *Règlement* qui oblige la Bénéficiaire à dénoncer les malfaçons apparentes, vu que cet article est dans un *Règlement* adopté par décret par le Gouvernement du Québec, vu que la Cour d'appel a établi à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, vu que ce dégagement n'a jamais été dénoncé alors qu'il était apparent, le Tribunal n'a pas la possibilité d'accueillir la réclamation de la Bénéficiaire sur ce point à supposer être en présence d'une malfaçon et doit rejeter la demande d'arbitrage.

### **Point 20 – Entrée d'eau devait être positionnée ailleurs selon les plans**

#### **Introduction**

[128] Dans sa décision du 14 avril 2023, l'Administrateur a statué en ces termes :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, que les conduits d'entrée d'alimentation en eau devaient être localisés à un autre endroit.

Lors de la visite, l'administrateur n'a observé aucun désordre en lien avec la situation dénoncée par la bénéficiaire et sommes d'avis que la situation ne revêt pas les caractéristiques de la malfaçon.

Au surplus, advenant que la situation avait été dénoncée lors de l'inspection pré-réception, la décision de l'administrateur serait la même, aucun désordre n'étant présent en lien avec la situation dénoncée.

Par conséquent, aucune intervention n'est requise à l'égard



## Témoignages à l'audience

### Chantal Trudel

[129] La Bénéficiaire affirme qu'il y avait eu erreur sur le plan préliminaire et elle avait mentionné que l'entrée d'eau n'était au même endroit sur les deux premières pages du plan (plans préliminaires 1/10, p. 71 de son cahier, entrée de service sur le coin, 2/10, p. 72, entrée au centre) ;

[129.1] il y a eu corrections aux plans finaux aux 2 pages suivantes, à la page 74, c'est le plan final, on voit qu'au plan 1/10, l'entrée est maintenant au centre (au niveau du côté droit de l'escalier d'entrée).

[130] Le Tribunal note qu'à la pièce BAL-4, soit les plans signés au 3 mai 2021, l'entrée est bien au centre et non pas vers le coin comme construit.

[131] La conséquence est qu'elle voulait mettre là soit une chambre d'amis, soit un bureau et ça cause problème pour mettre un lit ou un bureau à cet endroit, alors que l'entrée devait être dans un garde-robe pour un meilleur accès.

[132] Elle a demandé à la Ville si c'était la Ville qui avait demandé un changement et la Ville a répondu que ça ne venait pas d'eux.

[133] Elle va devoir *toute* briser pour faire autre chose, elle ne peut pas mettre un lit ou un bureau contre le mur, c'est maintenant une pièce perdue.

[134] L'Entrepreneur aurait dû la mettre ailleurs.

[135] Le Tribunal lui a posé la question :

[135.1] quand vous êtes venue avec Monsieur Bélanger avez-vous été au sous-sol?

[135.1.1] elle répond oui ;

135.1.1.1. la première fois qu'elle l'a vue elle a demandé s'ils auraient pu la mettre ailleurs et il a répondu « oui » ;

135.1.1.2. c'était plutôt en juillet lors d'une visite de chantier, à peu près au moment de la visite avec l'électricien ;

[135.2] *je réfère à l'entrée d'eau, avez-vous parlé de ça avec Monsieur en juillet, elle répond deux fois « bien oui » ;*

[135.2.1] elle est d'accord que ça n'apparaît pas sur le formulaire de pré-réception mais ajoute :

135.2.1.1. « c'est difficile de toute dire tout le temps tout le temps toutes les informations qui n'ont pas été faites parce qu'au 31 août il y avait encore beaucoup de choses à faire, en fait, toute était à faire, à un moment donné il y en a tellement qu'on ne peut pas se souvenir de toute ça, ça dégénère et c'est avec les avocats : pourquoi il faut toujours toute répéter ?





C'est écrit sur les plans ce qu'elle voulait, ça avait été prévu ensemble ».

### **David Spénard**

[136] L'ingénieur Spénard a abordé ce point à la page 9 de son rapport (page 133 du cahier).

[137] Il faut avoir accès à l'entrée d'eau en tout temps.

[138] Il a noté que sur les plans, l'entrée d'eau semblait être plus centrale et sur les lieux, elle est plus au coin droit quand on est face au bâtiment.

[139] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[139.1] la position de l'entrée est-elle selon la Ville ou selon l'Entrepreneur?

[139.1.1] il répond « selon les plans ».

### **Marie-Josée Bérubé**

[140] La représentante de l'Entrepreneur n'a pas participé à la construction de la maison.

[141] Elle affirme que les emplacements sont fixés par la Ville pour chacune des unités, l'Entrepreneur a l'obligation d'amener à l'emprise du terrain une alimentation en eau pour les trois services, l'endroit dans la maison est déterminé de façon subjective selon les contraintes du terrain pour l'installer à l'intérieur du bâtiment.

[142] Ici, dans les plans préliminaires on installe toujours visuellement les trois services, les plans montrent les endroits projetés, on est dans l'obligation de modéliser les trois services.

[143] C'est au moment de l'excavation qu'on sait s'il y a des contraintes de terrain, et là on avise le client lors de sa visite de chantier ;

[143.1] à la question à savoir si ici la Bénéficiaire a été avisée, elle répond qu'elle n'était pas à Terrain Dev à ce moment-là, elle devrait regarder les communications de la compagnie d'excavation.

[144] En contre-preuve, Madame Bérubé affirme qu'il devait y avoir une contrainte de terrain « c'est officiel » il a dû suivre une contrainte pour le raccordement, mais avec égards, le Tribunal souligne ici que c'est une supposition, terme employé par le témoin elle-même qui n'était pas sur les lieux à l'époque, et non une preuve – sa supposition est que s'il n'y avait pas eu de contrainte de terrain, les trois (pluvial, sanitaire, alimentation en eau) se seraient chevauchés ;

[144.1] le Tribunal lui dit : « donc on ne sait pas » ;

[144.1.1] elle répond « c'est ça ».

### **Nicolas Bélanger**

[145] À l'époque de la construction il était vice-président construction chez l'Entrepreneur.





[146] A la question ;

[146.1] pourquoi l'entrée est là et non en plein centre ;

[146.1.1] il répond que c'est enligné avec l'entrée de service de la Ville ;

[146.2] si cela a été discuté ;

[146.2.1] il répond pas à ma connaissance, il ne sait pas pourquoi ce n'est pas au centre ;

146.2.1.1. on peut déplacer l'entrée, il n'a pas à être absolument directement vis-à-vis du « bonhomme », il n'y a aucune restriction au niveau de la plomberie ;

146.2.1.2. lui, il n'a pas vu de contrainte au terrain.

[147] Les visites de chantier de Madame ont débuté quand le carré était monté, quand il y avait la structure en bois.

### **Martin Bérubé**

[148] Pour la GCR, cet élément était visible mais n'a pas été dénoncé à la réception.

[149] Il n'y a pas de désordre, donc aucune malfaçon.

[150] Il a constaté que sur certains plans, l'entrée d'eau était à un endroit, et sur d'autres plans, l'entrée d'eau était à un autre endroit – c'est une question de date des plans, ou des ententes verbales entre les parties.

[151] Il n'y a pas vraiment de normes mais on essaie de les rapprocher car il faut se faire un point de raccordement au niveau de l'entrée de la Ville ;

[151.1] on essaie de concentrer notre tranchée car c'est sûr que l'excavation coûte cher.

[152] Il n'y a, quoiqu'il en soit, aucune malfaçon.

### **Décision sur le Point 20**

[153] Au formulaire de pré-réception du 16 novembre 2021, il n'y a aucune mention alors même que le rapport du 31 août 2021 montre bien que l'inspecteur Gagnier a vu l'entrée d'eau, pour laquelle elle écrit « aucune déficience » (page 33 de son rapport) – il n'y a aucune dénonciation non plus dans son rapport ni par la Bénéficiaire dans les trois jours après l'emménagement.

[154] Le Tribunal a bien pris note du témoignage de la Bénéficiaire « pourquoi il faut toujours toute répéter, c'est sur les plans », toutefois, le soussigné n'a pas le pouvoir de modifier le *Règlement*.

[155] Vu le contenu de l'article 10 du *Règlement* qui oblige la Bénéficiaire à dénoncer les malfaçons apparentes, vu que cet article est dans un *Règlement* adopté par décret par le Gouvernement du Québec, vu que la Cour d'appel a établi à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, vu que la localisation de l'entrée d'eau n'a jamais été dénoncée conformément au *Règlement* alors qu'elle



était bien apparente, le Tribunal n'a pas la possibilité d'accueillir la réclamation de la Bénéficiaire sur ce point à supposer que l'on soit en présence d'une malfaçon et doit rejeter la demande d'arbitrage.

## **Point 22 – Tuyauterie en plein milieu du sous-sol**

### **Introduction**

[156] Dans sa décision du 14 avril 2023, l'Administrateur a statué en ces termes :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, que le conduit d'évacuation sanitaire aurait dû être localisé à un autre endroit au sous-sol.

Lors de la visite, l'administrateur n'a observé aucun désordre en lien avec la situation dénoncée par la bénéficiaire et sommes d'avis que la situation ne revêt pas les caractéristiques de la malfaçon.

Au surplus, advenant que la situation avait été dénoncée lors de l'inspection préreception, la décision de l'administrateur serait la même, aucun désordre n'étant présent en lien avec la situation dénoncée.

Par conséquent, aucune intervention n'est requise à l'égard de ce point.

### **Témoignages à l'audience**

#### **Chantal Trudel**

[157] Le Bénéficiaire affirme que ;

[157.1] personne ne l'a avisé d'un tuyau à cet endroit ;

[157.2] les drains n'étaient pas sur les plans – il n'y avait pas de plomberie dans ce dossier.

[158] Elle voulait y mettre une lingerie, un garde-robe, ça va rapetisser ces éléments.

[159] A la suite du rapport de l'ingénieur Spénard, elle affirme que le tuyau qui part de l'évier et qui va à la colonne de chute est trop long.

[160] Elle voulait une lingerie avec des tablettes et a insisté que le regard de nettoyage était mal situé ; le Tribunal lui a souligné qu'il n'était pas saisi de la position du regard de nettoyage.

[161] En contre-interrogatoire, à la question :

[161.1] vous avez travaillé avec la dessinatrice à la personnalisation des plans pour dicter les futurs divisions au sous-sol ?

[161.1.1] elle répond oui, partiellement ;

161.1.1.1. au Tribunal qui lui demande de définir le mot « partiellement », elle répond que ce qui a été dessiné là, elle pourrait toujours le changer dans le futur, le plus important était le brut de plomberie ;

161.1.1.2. la dessinatrice a dit que « c'est pas mal à ça » à quoi ça ressemblerait, pas « 100% ça », sur le plan la colonne



devait aller dans une future division, dans l'espace de rangement derrière le lavabo ;

[161.2]vous avez discuté avec Madame Boutin?

[161.2.1] elle répond seulement par écrit ;

[161.3]pour identifier le brut?

[161.3.1] elle répond on a parlé de la douche, du robinet de l'évier et de la toilette ;

[161.4]le plan a été signé par vous?

[161.4.1] elle répond qu'elle avait des problèmes de santé.

[162] Le Tribunal lui a posé la question :

[162.1]quand vous êtes venue avec Monsieur Bélanger avez-vous été au sous-sol?

[162.1.1] elle répond oui, la première fois qu'elle l'a vue elle a demandé s'ils auraient pu le mettre ailleurs accotée au mur et il a répondu « oui » ;

162.1.1.1. c'était en juillet lors d'une visite de chantier, à peu près au moment de la visite avec l'électricien ;

162.1.1.2. elle a eu une visite sur les lieux avec Monsieur Bélanger au mois de juillet avant qu'ils ferment les murs ;

162.1.1.2.1. elle a visualisé la colonne noire et a dit « pourquoi la colonne est là » parce que ce n'était pas écrit en nulle part, elle n'avait pas demandé cela ;

162.1.1.2.2. il lui a expliqué que c'était une colonne qui permet en haut d'aller chercher une couche ou une serviette sanitaire ;

162.1.1.2.3. elle a dit « ça aurait pu être au mur » et il a dit « oui ».

### **Marc Dufour**

[163] Marc Dufour est plombier.

[164] À la question, si le tuyau aurait pu être placé ailleurs? Il répond « oui ».

[165] Le Tribunal ajoute qu'il a aussi parlé d'autres éléments de plomberie dont il n'est pas saisi.

### **David Spénard**

[166] A la page 7 du rapport de l'ingénieur Spénard (p. 132 du cahier de pièces de la Bénéficiaire), il affirme que lors de son inspection il avait soulevé le point que la



colonne de chute qui récupère l'eau de l'étage et du rez-de-chaussée est située presque en façade avant du bâtiment et ;

[166.1] si on regarde tous les éléments, comme la toilette, l'évier de la cuisine, etc., ils sont situés complètement à l'opposé ;

[166.2] selon le Code de plomberie ;

[166.2.1] la toilette étant à plus de trois mètres d'une colonne de chute ;

[166.2.2] l'évier, étant donné que ce dernier n'est pas ventilé directement, il est à plus de 1,8 mètre et il devrait être à 1,8 mètre d'une colonne de chute ;

[166.2.3] il a conclu que la colonne de chute était trop loin pour les éléments selon le Code de plomberie, article 2.5.6.3 3) et 4) *emplacement*.

[167] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[167.1] la toilette à l'étage est au centre, vous dites que c'est trop loin ?

[167.1.1] il répond qu'elle n'est pas centrale mais sur la façade extérieure, le chemin de la toilette fait tout le tour et selon le Code du bâtiment la longueur maximale à respecter est de 3 mètres (et ici c'est plus que 3 mètres – le bâtiment fait 30 pieds, on peut calculer un bon 20 pieds (6 mètres)).

### **Marie-Josée Bérubé**

[168] Elle affirme que le tuyau est une évacuation.

[169] Le plan du sous-sol a été travaillé puis signé par la Bénéficiaire.

### **Jessika Deschênes**

[170] On ne voit pas le tuyau sur le plan mais quand ils ont installé le tuyau ils ont pris en considération le plan projeté, elle voulait un garde-robe.

[171] Elle plaide que Madame Gagnier n'a demandé que de sceller le tuyau, elle n'a jamais demandé d'enlever ce tuyau, ce n'est pas mentionné dans son rapport.

### **Martin Bérubé**

[172] Ça n'a pas été dénoncé à la réception.

[173] Il n'y a pas de désordre au sens de la malfaçon.

[174] En réponse à la longueur du tuyau soulevée par l'ingénieur Spénard, il affirme que cela concerne la ventilation de la plomberie et non pas le drainage qui est l'écoulement.

[175] L'article du Code de plomberie cité par l'ingénieur Spénard quant à la distance concerne la ventilation et non le drainage.

[176] L'article du Code auquel Monsieur Spénard réfère est en relation avec la ventilation.



[177] Il s'agit de l'article 2.5.6 (3) du Code de plomberie 2015, la disposition des tuyaux – *tuyau de ventilation* - ne dépassant pas 1 mètre vertical et 3 mètres horizontalement – l'expert a relevé 3,6m ;

[177.1] ici au bâtiment de la Bénéficiaire, le *vent* est bien à sa place sur le versant arrière du bâtiment, au même endroit que l'évier, la colonne de *vent* sort sur la partie arrière.

[178] Cela concerne la ventilation et non l'écoulement d'eau comme allégué par Monsieur Spénard, c'est conforme pour la ventilation.

[179] La position de la colonne de chute à cet endroit n'a pas d'incidence sur la ventilation, c'est clair que ça n'est pas une malfaçon.

### Décision sur le Point 22

[180] Le Tribunal note d'abord :

[180.1] que le rapport d'expert de l'ingénieur Spénard, tout comme son témoignage, a traité de trois articles du Code de plomberie (longueur du tuyau, pente du tuyau et regard de nettoyage) alors que le seul Point dont le Tribunal est saisi est la localisation de la colonne de chute ;

[180.2] le plombier Dufour a aussi témoigné sur la longueur maximale du tuyau qui part de l'évier avant qu'il ne se déverse dans la colonne de chute en répétant le contenu du rapport d'expert de l'ingénieur Spénard, n'ayant pas produit lui-même de rapport sur cette question.

[181] La compétence juridictionnelle d'un tribunal est une question d'ordre public (comme le soussigné l'a rappelé vu la position de la Cour d'appel dans *Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford » c. Mario di Palma et a.*<sup>10</sup>, puis dans *Frève et Constructions Levasseur Inc.*<sup>11</sup>, et *Morin et Constructions Paul Genesse et La Garantie Qualité Habitation*<sup>12</sup>), le Tribunal est saisi des différends en fonction de l'article 106 du *Règlement*, il n'est saisi ni de la pente du tuyau ni de la position du regard de nettoyage.

[182] Le Tribunal a soulevé à l'audience à tous la question suivante : serait-il saisi de la longueur du tuyau dans le contexte de la réclamation pour la position du tuyau ? C'est sur cet aspect qu'il a reproduit la preuve des ingénieurs Spénard et plombier Dufour à cet égard.

[183] Après vérification pendant le délibéré – le Code de plomberie est en ligne - le Tribunal confirme l'affirmation de l'inspecteur-conciliateur Bérubé, à l'effet que l'article 2.5.6 du Code de plomberie cité par l'ingénieur Spénard traite bel et bien des tuyaux de ventilation, autant dans la version 2010 du Code de plomberie que dans la version 2015 (l'Entrepreneur n'a pas témoigné à l'audience sur la version utilisée) :

<sup>10</sup> (Paragraphes [145] et suivants, CCAC S13-031501-NP, 7 janvier 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre).

<sup>11</sup> (Paragraphes [120] et suivants, CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre).

<sup>12</sup> (Paragraphes [103] et suivants, CCAC S14-110401-NP, 13 mars 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre).



Version 2010 - 2.5.6. Disposition des tuyaux de ventilation<sup>13</sup>

Version 2015 - 2.5.6. Disposition des tuyaux de ventilation<sup>14</sup>

[184] En conclusion, la preuve démontre qu'il n'y a aucune dénonciation au formulaire de pré-réception du 16 novembre 2021 ni dans le rapport du 31 août 2021 de l'inspecteur Gagnier ; il n'y a aucune dénonciation non plus dans les trois jours après l'emménagement.

[185] Vu le contenu de l'article 10 du *Règlement* qui oblige la Bénéficiaire à dénoncer à la réception (ou dans les trois jours de l'emménagement) les malfaçons apparentes, vu que cet article est dans un *Règlement* adopté par décret par le Gouvernement du Québec, vu que la Cour d'appel a répété à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, vu que la localisation du tuyau n'a jamais été dénoncée alors qu'elle était bien apparente et même discuté en juillet 2021 avec le représentant de l'Entrepreneur, le Tribunal n'a pas la possibilité d'accueillir la réclamation de la Bénéficiaire sur ce point à supposer être en présence d'une malfaçon et doit rejeter la demande d'arbitrage.

## Point 25 – Espace entre la fenêtre et le réfrigérateur devait être de 10 pouces

### Introduction

[186] Dans sa décision du 14 avril 2023, l'Administrateur a statué en ces termes :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, que l'espace entre le panneau du réfrigérateur et la fenêtre du rez-de-chaussée aurait dû être de 10 pouces.

Lors de la visite, l'administrateur n'a observé aucun désordre en lien avec la situation dénoncée par la bénéficiaire et nous sommes d'avis que la situation ne revêt pas les caractéristiques de la malfaçon.

Au surplus, advenant que la situation avait été dénoncée lors de l'inspection pré-réception, la décision de l'administrateur serait la même, aucun désordre n'étant présent en lien avec la situation dénoncée.

Par conséquent, aucune intervention n'est requise à l'égard de ce point

### Témoignages à l'audience

#### Chantal Trudel

[187] La fenêtre est à 6 pouces et demi (à partir du cadre intérieur de la fenêtre) au lieu de 10 pouces.

<sup>13</sup> <https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/td/?id=9b30bf91-bc91-49ac-8c7c-bc671488434e>

<sup>14</sup> [https://publications.gc.ca/collections/collection\\_2019/cnrc-nrc/NR24-29-2018-fra.pdf](https://publications.gc.ca/collections/collection_2019/cnrc-nrc/NR24-29-2018-fra.pdf)

2.5.6.3 3) Un tuyau de ventilation protégeant un W.-C. ou tout autre appareil sanitaire à action siphonique doit être situé de façon que la distance entre les raccords du tuyau de vidange à l'appareil sanitaire et au tuyau de ventilation ne dépasse pas :

a) 1 m dans le plan vertical; ni  
b) 3 m dans le plan horizontal.

(Voir la note A-2.5.6.3. 3).



[188] Elle avait prévu mettre une armoire IKEA spéciale pour faire pousser des semis, des plantes et la luminosité de cette fenêtre est la plus grande et la plus longue.

[189] Comme c'est seulement 6 pouces son étagère va arriver dans la moulure, Madame Boutin avait dit quelle *la mettrait la plus près de la fenêtre mais moi j'avais compris, le plus près de la fenêtre jusqu'à 10 pouces.*

[190] Elle a demandé et ça ne s'est pas fait.

[191] La Bénéficiaire réfère à la page 87 de son cahier, soit une série de courriels.

[192] À l'audience, à la vue de ces courriels :

[192.1] le Tribunal a signalé que sur le plan de construction et sur le plan d'armoire il n'y avait pas d'indication d'une distance de 10 pouces entre la fenêtre et le frigo ;

[192.2] le Tribunal a demandé si dans un courriel de Madame Boutin, cette dernière avait confirmé qu'elle mettrait la fenêtre à 10 pouces car il n'y avait rien au dossier que Madame Boutin mettrait la fenêtre à 10 pouces.

[193] La Bénéficiaire lui a répondu qu'elle apporterait cette preuve, et a envoyé à la série de courriels qui suit (Bal-4 12h44 Fwd : distance entre la fenêtre et le frigo) (note : les adresses de courriels sont enlevées par le Tribunal, les caractères gras sont du Tribunal) :

**De : Chantal Trudel <> Envoyé : 29 avril 2021 21:55**

**À : Roxanne Marie Boutin >** Objet : distance entre la fenêtre et le frigo

Bonjour Madame Boutin,

J'aimerais connaître la distance entre le frigo et le début de la fenêtre svp?

Merci  
Chantal Trudel

**Le 30 avr. 2021 à 09:19, Roxanne Marie Boutin <**

Allo!

Il y a 22" entre les deux.

Bonne journée

**Le 30 avr. 2021 à 10:27, Chantal Trudel <> a écrit :**

Merci!

Bonne journée!

**De : Chantal Trudel <> Envoyé : 2 mai 2021 13:24**

**À : Roxanne Marie Boutin <>** Objet : Re: distance entre la fenêtre et le frigo





Bonjour Madame Boutin,

S'il est encore possible j aimerais déplacer la fenêtre à coté du frigo plus près du frigo.

Je me rend compte que ça va trop rapetisser mon salon.

Merci  
Chantal Trudel

**Le 3 mai 2021 à 08:55, Roxanne Marie Boutin <> a écrit :**

Bonjour,

Ci-joint le plan modifié, j'ai rapproché le plus près du frigo pour avoir une distance avec le cadrage de fenêtre. Notez que plus aucune modification au plan ne serait possible, mais comme ce n'était pas grand-chose, je vous l'ai fait quand-même. À chaque fois qu'on fait une modification, on doit retourner votre plan à tous nos fournisseurs pour s'assurer que tout le monde a la bonne version, donc on ne pourra plus le modifier désormais.

Je serai en attente de votre confirmation et plan signé s.v.p.

Merci et une belle journée à vous! :)

**Le 3 mai 2021 à 14:28, Chantal Trudel <> a écrit :**

Bonjour Madame Boutin,

Merci de faire ce dernier changement, je comprends votre situation.

**Je placerais la fenêtre à 10 pouces du frigo svp (à partir du cadre intérieur).**

Est-ce que je peux connaître la prochaine étape pour moi? Et dans approximativement combien de temps?

Merci beaucoup!  
Chantal Trudel

**De : Chantal Trudel > Envoyé : 3 mai 2021 14:32**

**À : Roxanne Marie Boutin <> Objet : Re: distance entre la fenêtre et le frigo**

Oups j ai oublié...

**juste prendre en considération que mon frigo fait 36 pouces de largeur svp.**

Merci!  
Chantal Trudel





**Le 3 mai 2021 à 15:36, Roxanne Marie Boutin <> a écrit :**

Bonjour,

Voici la correction pour la fenêtre.

Pour la suite, les fournisseurs devraient vous contacter rapidement. De plus, si votre document de choix de matériaux n'est pas complété à 100%, Catherine le finalisera avec vous et Jany vous enverras les informations pour le plan électrique.

Merci!

**De:** Chantal Trudel <c>

**Date:** 3 mai 2021 à 15:59:00 HAE

**À:** Roxanne Marie Boutin <[terraindev.com](mailto:terraindev.com)>

**Cc:** Catherine Peachy <[@terraindev.com](mailto:@terraindev.com)>, Jany Gagnon <[@terraindev.com](mailto:@terraindev.com)>

**Objet: Rép : distance entre la fenêtre et le frigo**

Voilà c est signé!

Merci beaucoup!

Chantal Trudel

[194] En contre-interrogatoire, à la question :

[194.1] n'est-il pas exact qu'après votre courriel du 3 mai où vous dites « j'aimerais avoir 10 pouces svp », vous avez signé le plan d'armoire le 14 juillet (p. 24 du cahier de l'Entrepreneur)?

[194.1.1] elle répond oui ;

[194.2] vous aviez vu les marques au plancher ?

[194.2.1] elle reconnaît avoir vu les lignes sur le plancher, mais elle n'a pas mesuré les armoires par rapport à la fenêtre, ce n'est pas son travail, elle a toute fait les plans, elle se fie au moins à quelqu'un qui construit la maison, « j'avais confiance en vous, vous avez un maitre de chantier et faut toute que je dise », elle avait plein de choses à gérer.

### **Jessika Deschênes**

[195] Sa preuve est le courriel du 3 mai avec la signature des plans et la signature du plan d'armoire par Madame Trudel le 13 juillet.

### **Martin Bérubé**

[196] Ça n'a pas été dénoncé à la réception.

[197] Il n'y a aucun désordre.



## Décision sur le Point 25

[198] Au formulaire de pré-réception du 16 novembre 2021, il n'y a aucune mention de cet élément ni dans le rapport du 31 août 2021 de l'inspecteur Gagnier.

[199] Vu le contenu de l'article 10 du *Règlement* qui oblige la Bénéficiaire à dénoncer les malfaçons apparentes à la réception ou dans les trois jours de l'emménagement, vu que cet article est dans un *Règlement* adopté par décret par le Gouvernement du Québec, vu que la Cour d'appel a répété à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, vu que la localisation de la fenêtre n'a jamais été dénoncée en conformité avec le *Règlement* alors qu'elle était apparente, le Tribunal n'a pas la possibilité d'accueillir la réclamation de la Bénéficiaire sur ce point à supposer que cela fût une malfaçon et doit rejeter la demande d'arbitrage.

## Point 26 – Fenêtre de la cuisine non centrée

### Introduction

[200] Le Tribunal note que la dénonciation de la Bénéficiaire, considérant la preuve et le débat à l'audience, ne semble pas correspondre à 100% avec la décision de l'Administrateur :

Ils ont décalée la fenêtre, ce qui fait que j'ai la barre en plein centre de mon regard

[201] Dans sa décision du 14 avril 2023, l'Administrateur a statué en ces termes :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, que la fenêtre **n'a pas été positionnée de façon à être centrée par rapport à l'évier** de cuisine.

Lors de la visite, l'administrateur n'a observé aucun désordre en lien avec la situation dénoncée par la bénéficiaire et sommes d'avis que la situation ne revêt pas les caractéristiques de la malfaçon.

Au surplus, advenant que la situation avait été dénoncée lors de l'inspection pré-réception, la décision de l'administrateur serait la même, aucun désordre n'étant présent en lien avec la situation dénoncée.

Par conséquent, aucune intervention n'est requise

### Témoignages à l'audience

#### Chantal Trudel

[202] La Bénéficiaire dénonce le fait que la fenêtre de la cuisine (au-dessus de son évier) a une barre verticale au deux-tiers.

[203] Elle affirme que sur les photos de Terrain Dev dans d'autres maisons que la sienne, la fenêtre n'avait pas de barre, elle ne devrait pas avoir de barre dans son champ de vision.

[204] Elle affirme que sa réclamation est : avoir une fenêtre sans barre du tout, une fenêtre unie pour voir plus grand.



[205] En contre-interrogatoire, à la question :

[205.1] sur le plan p. 16 du cahier de l'Entrepreneur, on voit une fenêtre avec la barre verticale, n'est-il pas vrai que la fenêtre a une barre à droite et non centrée et elle est comme celle installée?

[205.1.1] elle répond « oui ».

[206] En contre-preuve, la Bénéficiaire affirme que sur le plan du cuisiniste qu'elle a signé (p. 21 de 41 du cahier de l'Entrepreneur), la fenêtre de la cuisine n'a pas de barre verticale.

[207] Elle plaide que le 22 avril elle a demandé de quel côté s'ouvre les battants, et Madame Boutin n'est jamais revenue pour discuter de l'ouverture, quelle ouverture à gauche ou à droite, alors que c'est par en bas qu'elle voulait.

[208] La ligne n'est pas centrée, on sait que les lignes centrées permettent une meilleure vision, sinon elle aurait pu avoir une ouverture par le bas, elle n'aurait eu aucune barre dans sa vision, elle aurait gagné plus de vitre pour voir dehors.

[209] Elle demande ou la barre au centre, ou pas de barre pour une vision sans barre.

### **Jessika Deschênes**

[210] Elle se réfère au plan signé (page 16 et 41 de 43 de son cahier de pièces)

[210.1] à la page 16, on voit la maison et (1) la fenêtre est séparée et (2) la séparation (la barre verticale) n'est pas au centre comme ici ;

[210.2] à la page 41, on voit le plan du rez-de-chaussée avec la séparation qui n'est pas au centre.

### **Martin Bérubé**

[211] Ça n'a pas été dénoncé à la réception.

[212] Il n'y a pas de désordre.

[213] Sur les plans, l'Entrepreneur avait montré la fenêtre (pages 16 et 41 du cahier de pièces de l'Entrepreneur), les lignes en pointillés à 45 degrés montrent que le panneau s'ouvre.

### **Décision sur le Point 26**

[214] On peut difficilement avoir plus apparent qu'une barre verticale dans une fenêtre au-dessus de l'évier de la cuisine à aire ouverte.

[215] La Bénéficiaire affirme qu'au 22 avril elle a demandé comment sa fenêtre allait s'ouvrir et personne ne lui est revenue à ce sujet mais à tout le moins au 31 août 2021 elle a pu le voir.

[216] Au formulaire de pré-réception du 16 novembre 2021, il n'y a aucune mention, ni dans le rapport du 30 août 2021 de l'inspecteur Gagnier.

[217] Vu le contenu de l'article 10 du *Règlement* qui oblige la Bénéficiaire à dénoncer les malfaçons apparentes, vu que cet article est dans un *Règlement* adopté par



décret par le Gouvernement du Québec, vu que la Cour d'appel a répété à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, vu que la localisation d'une barre verticale dans la fenêtre de la cuisine n'a jamais été dénoncée alors qu'elle était bien apparente, Tribunal n'a pas la possibilité d'accueillir la réclamation de la Bénéficiaire sur ce point et doit rejeter la demande d'arbitrage.

## RÉSERVE DES DROITS

[218] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment* stipule :

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

[219] En 2009, la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>15</sup> écrit :

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

[220] La Cour d'appel rappelle dans l'arrêt *3223701 Canada inc. c. Darkallah*<sup>16</sup> :

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler[10]<sup>17</sup>. La garantie réglementaire n'écarte pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit[11]<sup>18</sup>.

[221] Pour tous les Points et éléments rejetés ou pas accueillis, le Tribunal d'arbitrage réserve les droits de la Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

[222] De plus, il va de soi que la Bénéficiaire conserve ses recours en vertu du *Règlement* pour la durée de sa couverture pour tout ce qui est encore couvert.

<sup>15</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

<sup>16</sup> 2018 QCCA 937.

<sup>17</sup> [10] Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, n°311, p. 445 : « Grâce au plan de garantie, le bénéficiaire jouit d'une protection complémentaire à celle du *Code civil*; il a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler; ce plan lui procure « le meilleur des deux mondes » [...] ».

<sup>18</sup> [11] G. Doyon et S. Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 26-27 : « Cette garantie réglementaire [...] ne remplace en aucun cas le régime légal de garantie de l'entrepreneur et du vendeur professionnel prévu au *Code civil du Québec*. »



## POINTS NON APPARENTS : POINTS 13 ET 29

[223] Le Tribunal conclut de la preuve que ces deux points portent sur des malfaçons non-apparentes au moment de la réception.

### Point 13 – Plancher chauffant – Chaleur inégale

#### Introduction

[224] Dans sa décision du 23 février 2024, l'Administrateur a statué en ces termes :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, que le plancher chauffant de la salle de bain de l'étage présente des endroits plus froids.

Lors de la visite, l'administrateur a constaté qu'à certains endroits, tel que sous la vanité, le plancher était plus froid que pour l'ensemble de la surface du plancher.

Il importe toutefois de préciser que comme il s'agit d'un système de chauffage de masse, le temps de réponse est plus long afin de combattre une variation de température.

L'administrateur a mesuré la température à certains endroits sur le plancher de carrelage céramique à l'aide d'un thermomètre laser et a relevé des températures variant entre 24,6 à 30 degrés Celsius, démontrant ainsi que le chauffage radiant fonctionne comme il se doit.

L'administrateur n'a pas été en mesure d'identifier de zone problématique ou froide démontrant un inconfort,

Nous avons également observé qu'un aéroconvecteur est présent dans la pièce, lequel fut installé par la bénéficiaire, appareil contribuant également au confort de la pièce.

L'administrateur est d'avis qu'il n'y a pas de désordre en lien avec l'installation du plancher chauffant, lequel nous est apparu fonctionner adéquatement.

Compte tenu de ce qui précède, aucune intervention de l'entrepreneur n'est requis

#### Témoignages à l'audience

##### Chantal Trudel

[225] Le Bénéficiaire réfère d'abord à la page 37 de son cahier de pièces, bon de travail du 25 janvier 2024 de William Lecours, électricien, de Boucher Lortie qui indique :

Vérification du câble chauffant avec la caméra thermique

Il a aucun plancher chauffant sous le meuble flottant (vanité) et il a une ligne ou le câble est trop espacé ça crée une ligne de froid

[226] On le voit à la page 38, l'image avec la caméra thermique, c'est jaune où c'est chaud, et rose sous le meuble ;

[226.1] elle affirme qu'à la ligne rose, *c'est froid* ;

[226.2] la ligne très foncée sur la photo est la ligne de la céramique.



[227] À la question :

[227.1] l'échelle sur l'image (page 38 de son cahier) dit qu'il s'agit de 20-22C, c'est ça que vous appelez froid ?

[227.1.1] elle répond que le froid est un ressenti, et une photo thermique (page 39) montre que son pied est à 19C – sur la céramique, 20C c'est froid.

[228] Une femme passe du temps devant le miroir à se maquiller en avant de l'évier, son plancher chauffant ça doit chauffer, ses pieds sont froids, l'important est que quand elle met son pied à son endroit, ça doit être chauffé.

[229] Elle plaide qu'elle voulait un plancher chauffant pour être certaine d'être confortable.

[230] Son ajout d'un aéroconvecteur démontre l'importance pour elle que ce soit confortable pour ses pieds.

[231] La photo en haut à gauche du rapport Spénard (page 10 de 16) montre une partie jaune et au centre une différence de couleur

[232] Elle souhaite de la chaleur sous ses pieds au degré demandé, plus c'est chaud, moins elle va sentir une différence de fraîcheur.

### **David Spénard**

[233] Il a abordé ce point à la page 9 de son rapport.

[234] Il a utilisé une caméra « imageur thermique », on a fait fonctionner le plancher chauffant pour voir l'emplacement des câbles chauffants qui chauffent le plancher à la demande de la Bénéficiaire qui trouvait la chaleur inégale.

[235] On a démontré que sous le meuble de l'évier, la vanité, il n'y a carrément pas de fil chauffant.

[236] C'est normal lorsqu'on a un meuble posé directement au sol ;

[236.1] par contre lorsqu'il y a une lame d'air présente sous ce dernier comme ici, *on peut mettre les fils chauffant en dessous*, c'est la raison peut-être pour laquelle elle perçoit un inconfort au niveau de ses pieds quand le chauffage est activé.

[237] On voit aussi sur la photo qu'il doit y avoir un espace plus grand entre deux câbles, à cet endroit on perçoit une température un peu différente.

[238] En contre-interrogatoire, à la question :

[238.1] est-ce que l'installation sous les meubles est obligatoire ?

[238.1.1] il répond « non » ;

[238.2] si le meuble touchait à terre, il aurait fallu avoir un dégagement ;

[238.2.1] il répond oui ;

[238.3] est-ce que vous avez vérifié quel était le type de fil, de quelle compagnie et le Guide d'installation ?



[238.3.1] il répond avoir vérifié le Guide d'installation de Schluter - il a présumé que c'est du Schluter ;

[238.4] est-ce que vous avez détecté une anomalie d'installation qui ne respectait pas les normes selon le Guide qu'il a consulté?

[238.4.1] Il répond, pas selon le Guide par contre on aurait pu continuer le filage en dessous du meuble.

### **Jessika Deschênes**

[239] La représentante de l'Entrepreneur affirme que les photos thermiques démontrent que c'est sous le meuble que ce n'est pas optimal mais ce n'est pas froid.

[240] Sous le meuble, c'est conforme car il n'y a pas d'obligation d'avoir des éléments chauffants sous le meuble même s'il y a un espace.

### **Marie-Josée Bérubé**

[241] Marie-Josée Bérubé est Directrice/construction chez l'Entrepreneur, électricienne et a sa licence d'entrepreneur général.

[242] Elle certifie que l'installation du plancher chauffant est conforme – on contourne toujours les obstacles pour ne pas altérer les capillaires.

[243] Il faut aussi un dégagement de 2 pouces par rapport au mur, l'installation est linéaire avec des intervalles de trois alvéoles.

[244] Comme la céramique, c'est une masse, et par convection la chaleur est distribuée.

[245] Le lavabo est « suspendu », si Madame avait demandé à mettre des capillaires en-dessous il n'y aurait pas eu de problème mais d'emblée, les installateurs n'installent *jamaïs* (sic!) des capillaires sous les meubles, même suspendus.

[246] En contre-interrogatoire, à la question :

[246.1] quels sont vos standards de meuble pour les salles de bain ;

[246.1.1] elle répond que l'Entrepreneur n'a pas de standard, « on » rencontre le client et c'est dépendamment de la demande et du choix, parfois le client ne veut pas payer d'extra donc c'est selon le standard du fournisseur ;

246.1.1.1. la Bénéficiaire ajoute en contre-preuve qu'elle n'a pas eu de rencontre pour ce standard.

### **Martin Bérubé**

[247] Il affirme que les couleurs sur la photo de l'imagerie thermique sont en fonction d'une échelle de couleurs qui apparaît sur la photo.

[248] Il est venu en période hivernale, pris la température avec un laser et non avec une image thermique comme l'expert de la Bénéficiaire.





[249] Il y a peut-être une déficience sur un câble mais un plancher chauffant, on parle d'un chauffage de masse qui combat les pertes de chaleur dans la pièce et au surplus on sait qu'il y a un aéroconvecteur.

[250] Sur l'imagerie thermique produite par Madame, on voit l'échelle de température qui varie entre 27.8C jusqu'à 19.4C qui sont quand même des températures relativement élevées.

[251] Le câblage sous la vanité n'est pas requis selon le Code.

[252] Sa conclusion est qu'il n'y a aucune déficience, l'installation présente est conforme.

[253] La réclamation est plutôt reliée au confort, le confort de l'un varie avec le confort de l'autre.

[254] Le plancher chauffant, c'est un chauffage de masse, un type de chauffage pour chauffer l'ensemble, pour combattre la perte de chaleur par les murs extérieurs, le plancher est à l'étage il n'a donc pas à combattre une perte de chaleur qui viendrait d'en dessous.

### **Décision au Point 13**

[255] La Bénéficiaire a une réclamation sous deux éléments : (1) l'espace d'air sous la vanité (flottante) et (2) un fil ailleurs serait trop espacé.

#### **(1) Sous la vanité**

[256] La Bénéficiaire a pleinement rempli son fardeau de preuve quant au-dessous de la vanité.

[257] Le Tribunal a fait les calculs suivants pendant son délibéré sur la base de l'échelle expliquant les couleurs par rapport à la température de 27,9 à 19,4.

[258] Le rose sous le meuble : en mettant l'image sur un écran pour que l'échelle soit à 8 mm, le rose sous le meuble flottant apparaît à 6 mm de la gauche,

[258.1] donc  $27.9 - 19.4 : 8,5$  de différence de température, 6mm/8mm ou  $\frac{3}{4}$ , soit pas loin de 21,5C ;

[258.1.1] ce qui n'est pas l'équivalent d'un plancher chauffé, en général ;

[258.1.2] ce qui donne une différence de température entre l'avant et l'arrière du pied, en particulier.

[259] Le Tribunal n'est pas lié par les opinions des experts techniques présents à l'audience quant au contenu des obligations contractuelles quand la Bénéficiaire a acheté un plancher chauffant dans une salle de bain à Québec et que le meuble devant lequel elle passe du temps est une vanité surélevée avec une lame d'air dessous ;



[259.1] plusieurs arrêts de la Cour d'appel dont *Premier Tech Itée c. Dollo*<sup>19</sup> et *Fournier c. Lamonde*<sup>20</sup> ont rappelé que l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique.

[260] La réclamation de la Bénéficiaire est bien fondée en faits et en droit.

[261] Le Tribunal partage l'opinion de la Cour supérieure dans *Entreprises Stévalka inc. c. Farah*<sup>21</sup>, et fait siens, les motifs de la Cour :

[72] Le contrat prévoit la pose d'un plancher chauffant dans la salle de bain des maîtres. Il est posé sous les tuiles de marbre qui recouvre ledit plancher. L'installateur mentionne que l'on ne doit pas installer d'éléments chauffants sous les meubles tels que le bain et la vanité. L'installateur n'a donc pas installé de plancher chauffant sous la vanité.

[73] Farah et Sirois [notre ajout : les acheteurs] soutiennent avoir avisé LES [notre ajout : l'entrepreneur] que la vanité repose sur des pattes. En conséquence, le plancher chauffant doit recouvrir tout l'espace sous la vanité. Farah et Sirois se plaignent que leurs pieds reposent sur un marbre froid lorsqu'ils s'approchent des éviers de la vanité. LES nie avoir été informé de ce détail. Le Tribunal reconnaît la déficience. LES doit s'assurer de coordonner les travaux. Son obligation le force à se renseigner précisément sur la nature de la vanité et à harmoniser les travaux en conséquence. LES n'a pas rempli son obligation de résultat. La règle invoquée par le sous-traitant ne bénéficie pas à LES qui doit avoir à la fois la connaissance de la règle de l'art expliquée par le sous-traitant et s'assurer de la conformité des lieux. **Si la vanité ne repose pas par terre, le plancher chauffant doit être posé sous cet espace.** Même si la vanité a été commandée par Farah et Sirois directement à leur fournisseur, LES doit coordonner le tout.

[262] À Québec, l'hiver, il fait froid.

[263] La Bénéficiaire a payé pour un plancher chauffant, qui est donc un plancher chauffant, pas une partie de plancher chauffant, sa vanité n'est pas sur sol mais flottante donc avec un jeu d'air en-dessous, la demande d'arbitrage est accueillie.

<sup>19</sup> 2015 QCCA 1159, paragraphe [109], qui renvoie à : Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n° 982, p. 872. Les auteurs réfèrent aux arrêts suivants : *Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505; *Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371; *Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440; *2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.); *Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.); *Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190, 193. Renvoi [20] : *Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA). Renvoi [21] J.-C. Royer, *supra*, note 19, n° 466 et 475, p. 326 et 337.

<sup>20</sup> 2004 RDI 267, paragraphe [21].

<sup>21</sup> *Entreprises Stévalka inc. c. Farah* 2014 QCCS 1842 (Yves Poirier, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/g6qcb>> (appel sur d'autres points rejetés sur requête *Farah c. Entreprises Stévalka inc* 2014 QCCA 1370 2014 QCCA 1370 <<https://canlii.ca/t/g82j1>>



**(2) Les fils espacés (photo à la page 39/242 du cahier de la Bénéficiaire)**

[264] Pour les fils espacés : en mettant l'image sur un écran pour que l'échelle soit à 8 mm, la couleur légèrement différente apparaît à 2.75 mm de la gauche ;

[264.1] donc 27.9 – 19.4 : 8,5 de différence de température, 2,75/8mm soit pas loin de 25C, qui ne permet pas de conclure à une malfaçon.

[265] Vu la preuve, le Tribunal rejette la réclamation pour les fils espacés.

**Point 29 – Pétitement des fenêtres au salon et à la chambre principale****Introduction**

[266] Dans sa décision du 14 avril 2023, l'Administrateur a statué en ces termes :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 15 novembre 2022, soit en première année de garantie, que les fenêtres de la chambre principale et du salon craquent anormalement.

Lors de la visite, nous n'avons observé aucun désordre en lien avec la situation dénoncée par la bénéficiaire.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation de la bénéficiaire

**Témoignages à l'audience****Chantal Trudel**

[267] La Bénéficiaire a fait jouer des vidéos du 13 février et le 21 mars 2024 (V2 à V6 sauf V3) où le Tribunal a clairement entendu « ploum » (par exemple, V2 à 12, 17, 21 et 26 sec.) – comme si on cognait sur du métal ;

[267.1] en réponse à la question du soussigné, la Bénéficiaire dit que ce n'est pas de l'eau de fonte qui tombe d'un glaçon.

[268] Il s'agit de la fenêtre du salon, et de la fenêtre à la chambre juste au-dessus.

[269] Les fenêtres sont du côté ouest.

[270] Parfois ça craque fort comme si la fenêtre allait casser.

[271] Le fournisseur de la fenêtre s'est offert à changer les fenêtres, sous réserves du fait que les frais d'installation seraient à la charge de la Bénéficiaire (p. 111 de 242 de son cahier de pièces) :

À notre avis, le bruit provient de la dilation des composantes de la fenêtres (aluminium noir/pvc) ainsi que l'expansion du revêtement extérieur et/ou mouvement de la structure en contact avec les fenêtres.

[272] La Bénéficiaire a demandé aussi au Tribunal de regarder la question d'insonorisation de sa fenêtre (V3) mais le Tribunal n'est pas saisi de cette question, il n'y a aucune décision de la GCR à cet effet.

[273] Elle plaide avoir les problèmes 3 saisons sur 4, l'été c'est moins important.



[274] Si elle veut s'étendre l'après-midi, elle essaie dormir sur le divan ou dans sa chambre, ça la réveille.

[275] Elle affirme que la fenêtre est trop serrée.

### **Jessika Deschênes**

[276] Elle s'en remet à la position du manufacturier qui répond qu'on doit investiguer, aux frais de la Bénéficiaire.

[277] C'est une différence de température dans un temps très réduit (pvc et aluminium).

### **Martin Bérubé**

[278] Il n'a constaté aucun désordre, autant à sa visite première qu'à l'audition de la vidéo à l'audience.

[279] Il n'a jamais entendu ça.

[280] Il n'y a pas de dysfonctionnement des panneaux, les thermos ne sont pas descellés.

[281] Ce n'est pas anormal, il ne voit rien de problématique.

[282] Le fournisseur parle de la structure du cadrage et non de la structure de la fenêtre qui pourrait avoir une déformation.

[283] À l'impossible nul n'est tenu : il n'est pas en mesure de savoir d'où ça provient.

### **Décision au Point 29**

[284] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal accueille la réclamation de la Bénéficiaire sur ce point.

[285] Le Tribunal conclut qu'il n'est pas normal que des fenêtres fassent « poc poc poc » ou « ploum ploum ploum ».

[286] Avec égards ;

[286.1] d'une part, l'inspecteur-conciliateur affirme que ce n'est pas anormal ;

[286.2] d'autre part, l'inspecteur-conciliateur affirme n'avoir jamais entendu ça.

[287] Le fait que l'inspecteur-conciliateur ait conclu qu'il lui était impossible de trouver la cause, le fait que le fournisseur ait offert d'investiguer aux frais de la Bénéficiaire, ne sont pas la base du droit applicable, car la Bénéficiaire n'a pas à prouver quelle est la cause de la problématique qu'elle subit.

[288] L'article 10 3° du *Règlement* sur la couverture du Plan de garantie pour malfaçons stipule :

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. [...]



[289] L'article 2120 C.c.Q., cité par l'article 10 3° du *Règlement*, se lit ainsi :

**2120.** L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de **garantir** l'ouvrage contre les **malfaçons** existantes au moment de la réception, ou **découvertes dans l'année qui suit la réception**.

[290] La Cour d'appel réaffirme dans l'arrêt *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.*<sup>22</sup> :

[7] L'art. 2120 C.c.Q. [...] **ne requiert aucune preuve de faute** et appelle à la responsabilité conjointe de tous ceux qui ont participé à la construction.

[291] La Cour Supérieure affirme dans l'affaire *Coffrage Magma inc. c. Groupe Dubé & Associés Inc.*<sup>23</sup> :

[92] Comme la jurisprudence et les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore [41]<sup>24</sup> l'énoncent, l'article 2120 C.c.Q. ne prévoit aucun moyen d'exonération. Néanmoins, le contrat peut moduler l'intensité de l'obligation du constructeur :

*2-335 — Preuve — Sous le régime de l'article 2120 C.c., le propriétaire, pour engager la responsabilité du constructeur, doit simplement démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon pour faire jouer l'obligation de garantie auquel cas le législateur n'a prévu aucun moyen d'exonération pour le constructeur. Cependant, dans le cas où le contenu du contrat intervenu entre le constructeur et le client viendrait moduler la teneur ou encore la force des obligations contenues à l'article 2120 C.c., la possibilité pour l'intervenant de la construction de s'exonérer sera fonction de l'intensité des obligations assumées contractuellement, tel qu'il en ressort à la lumière d'une analyse du contenu du contrat [42]<sup>25</sup>.*

[...] [95] [...] Or, tel que mentionné précédemment, la doctrine et la jurisprudence soutiennent que l'article 2120 C.c.Q. dispense Groupe Dubé de l'obligation de prouver la faute de Magma. Il est suffisant pour l'application de la garantie, que Groupe Dubé prouve que, par ses travaux, Magma doit fournir un bassin étanche et que celui-ci ne l'est pas. (nos soulignés)

[292] De plus, l'article 2100 C.c.Q. stipule :

**2100.** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat. Lorsqu'ils sont **tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure**.

<sup>22</sup> 2012 QCCA 1736 <<https://canlii.ca/t/fszpq>>.

<sup>23</sup> 2016 QCCS 3382 (Hon. Juge Chantal Lamarche, J.C.S.).

<sup>24</sup> [41] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers, B. Moore, préc., note 39, par. 2-335; *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*, 2010 QCCS 3451; *Dufresne c. H.P. Ricard inc.*, 2014 QCCQ 7389.

<sup>25</sup> [42] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers, B. Moore, préc., note 39, par. 2-335.



[293] Dans son plus récent arrêt sur les obligations de l'entrepreneur, la Cour d'appel affirme dans *Ville de Pointe-Claire c. Asphalté Béton Carrières Rive-Nord inc.*<sup>26</sup>:

[49] Afin de prouver l'inexécution contractuelle d'une obligation de résultat, il suffit de démontrer l'inexistence du résultat promis. L'absence de ce résultat crée une présomption de responsabilité du débiteur. Afin de renverser cette présomption, « [l]e débiteur n'a **pas la possibilité de tenter de prouver absence de faute** de sa part; il doit identifier, par prépondérance de la preuve, une force majeure ou encore le fait de la victime, qui a empêché l'exécution de l'obligation » ;

[294] De même, dans l'arrêt *Giustini c. Expo ornamental inc.*<sup>27</sup>, la Cour d'appel a accueilli un appel, entre autres au motif suivant :

[7] Le jugement contient une erreur de droit qui justifie l'intervention de la Cour. **L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art.** En l'espèce, l'intimée a souscrit à une obligation de résultat [...] (nos caractères gras)

[295] La Bénéficiaire a prouvé grâce à ses vidéos l'existence des « poc poc », elle a affirmé que cela la réveillait.

[296] Sa réclamation sur ce point est accueillie.

### DÉLAI D'EXÉCUTION

[297] Le Tribunal a posé la question aux participants pour la date à changer pour les travaux correctifs ici ordonnés et ceux ordonnés dans la décision de l'Administrateur du 14 avril 2023 qui n'auraient pas encore faits l'objet de travaux correctifs car dans l'attente de la présente sentence arbitrale, la réponse a été au 30 août 2024 pour l'Entrepreneur, et trois mois par la suite pour la GCR comme caution si les travaux ne sont pas effectués.

[298] Le Tribunal fera droit à cette suggestion.

### FRAIS D'EXPERTISES

[299] L'article 124 du *Règlement* débute ainsi :

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.

[300] La Bénéficiaire a produit deux fichiers de factures, l'un de 6 pages, l'un d'une page (facture du plombier).

[301] Le Tribunal accueille les factures suivantes considérées comme étant pour des frais raisonnables d'expertises pertinentes selon l'article 124 du *Règlement* :

[301.1] témoignage du plombier Dufour à la Cour :

<sup>26</sup> 2023 QCCA 1565.

<sup>27</sup> 2007 QCCA 417 <<https://canlii.ca/t/1qzlj>>.





[301.1.1] 460\$ plus taxes ;

[301.2]Page 6/6 : témoignage à la Cour de l'ingénieur Spénard :

[301.2.1] 480\$ plus taxes ;

[301.3]Page 2/6 : Bouchard Lortie vérification câble chauffant :

[301.3.1] 145\$ plus taxes ;

[301.4]Page 5/6 : rapport ingénieur Spénard : bien que la facture parle d'Analyse du mur porteur, le rapport en Annexe 15 du cahier de pièces de la Bénéficiaire montre qu'il a été mandaté pour d'autres éléments, y compris le plancher chauffant – ce point a été accueilli – le Tribunal accueille la moitié de la facture :

[301.4.1] 317\$ plus taxes.

[302] Les autres factures ne respectent pas la définition de l'article 124 du *Règlement*, qui ne parle pas de dommages-intérêts, mais de frais d'expertises pertinentes.

[303] Le Tribunal conclut d'ordonner le paiement de 1,402\$ plus taxes : 70.10\$ et 139.85\$, pour un total de 1,611.95\$.

### COÛTS DE L'ARBITRAGE

[304] L'article 123 du *Règlement* stipule :

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.

[305] La Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses droits subrogatoires à l'encontre de l'Entrepreneur.

### CONCLUSION

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

[306.1] **QUANT AUX POINTS 3, 10, 12, 15, 24, 34 ET 40 :**

[306.1.1] **ACCEUILLE en partie** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire ; et

[306.1.2] Sous réserves de l'obligation de résultat cautionnée par l'Administrateur selon les dispositions des présentes, **PREND ACTE** des engagements de l'Entrepreneur, acceptés par la Bénéficiaire, à :





**306.1.2.1. Point 3 – Plancher flottant – travaux correctifs :**

- 306.1.2.1.1. l'Entrepreneur s'engage à corriger le léger bruit de craquement au secteur du seuil de la porte patio ;
- 306.1.2.1.2. l'Entrepreneur s'engage à corriger deux dénivelés, soit un dans la chambre d'amis et l'autre devant la petite fenêtre à droite du frigo (quand on est face au frigo) ;

**306.1.2.2. Point 10 – Epoxy – travaux correctifs :**

- 306.1.2.2.1. l'Entrepreneur s'engage à changer la tête parapluie dans les trente jours de la décision ;
- 306.1.2.2.2. quant au coulis, l'Entrepreneur s'engage à refaire le coulis sur la deuxième ligne horizontale du mur de la robinetterie avec le même code de couleur d'époxy d'origine. Advenant que la Bénéficiaire ne soit pas satisfaite de l'harmonisation des couleurs, elle devra en aviser l'Administrateur et l'Entrepreneur par écrit et l'Administrateur statuera sur les travaux correctifs selon la règle de l'art et l'obligation de résultat ;

**306.1.2.3. Point 12 – Lavabo non centré :**

- 306.1.2.3.1. l'Entrepreneur s'engage à déplacer le lavabo afin de le centrer avec les panneaux de l'armoire ;

**306.1.2.4. Point 15 – Bruit de claquement au passage de l'eau :**

- 306.1.2.4.1. l'Entrepreneur s'engage à ouvrir au niveau des poutrelles ciblé au plafond du garde-robe de l'entrée dans le but de trouver la cause du bruit de cognement ;
- 306.1.2.4.2. puis effectuer les travaux correctifs selon la règle de l'art et son obligation de résultat et remettre les lieux en état, étant entendu que cet engagement ne concerne pas le bruit d'écoulement de l'eau hors la question du cognement pour lequel la Bénéficiaire n'a plus de réclamation ;

**306.1.2.5. Point 24 – Finition du plâtre au luminaire de la salle de bain :**

306.1.2.5.1. l'Entrepreneur s'engage à effectuer les travaux correctifs sur ce point ;

**306.1.2.6. Point 34 – Espace entre le mur et la céramique de la douche :**

306.1.2.6.1. l'Entrepreneur s'engage à appliquer un joint de latex de silicone ;

**306.1.2.7. Point 40 – Traces de colle/doigts dans les fenêtres du sous-sol :**

306.1.2.7.1. l'Entrepreneur s'engage à effectuer les travaux correctifs par le nettoyage des traces à défaut d'obtenir le résultat escompté, les thermos visés seront remplacés ;

**306.1.2.8. ET ORDONNE à l'Entrepreneur de s'y conformer EN PLUS** de se conformer à son engagement à compléter les travaux correctifs pour les points qui ont été accordés dans la décision de l'Administrateur 14 avril 2023 et qui n'auraient pas été complétés dans l'attente de la présente sentence arbitrale, selon son obligation de résultat et la règle de l'art et de remettre les lieux en état au plus tard le 30 août 2024, le délai étant un délai de rigueur ;

**306.1.2.9. 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 l'obligation de résultat de l'Entrepreneur et la règle de l'art, dans un délai de trois mois, supplémentaire après l'expiration du délai du 30 août 2024, sans autre avis ni délai ;

**[306.2] QUANT AU POINT 13 –Plancher chauffant – Chaleur inégale**

[306.2.1] **ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire seulement pour la partie sous la vanité et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs sous la vanité (en tenant compte des dégagements prescrits au mur) selon son obligation de résultat et la règle de l'art et de remettre les lieux en état au plus tard le 30 août 2024, le délai étant un délai de rigueur, 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 trois mois **ET REJETTE** la réclamation pour fils espacés ;



[306.3] **QUANT AU POINT 29 – Pétitement des fenêtres au salon et à la chambre principale :**

[306.3.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon son obligation de résultat et la règle de l'art et de remettre les lieux en état au plus tard le 30 août 2024, le délai étant un délai de rigueur, 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 trois mois ;

[306.4] **QUANT AUX PARTIES NON ACCUEUILLIES CI-HAUT DES POINTS 3 (autres éléments), 13 (fils espacés) ET AUX POINTS 14, 17, 20, 22, 25 ET 26 :**

[306.4.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire et **RÉSERVE** le droit de la Bénéficiaire, à supposer qu'elle 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 ;

[306.5] **Frais d'expertises :**

[306.5.1] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser à la Bénéficiaire les frais d'expertises au montant de 1,402\$ plus taxes : 70.10\$ et 139.85\$, pour un total de 1,611.95\$ dans les trente (30) jours, à noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur ;

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

[306.6.1] **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 ;

[306.7] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur *Terrain DEV Immobilier inc*, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises de la 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 6 juin 2024



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI

