

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de la
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC.
(SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: 232707001

MARC-DAVID OLIGNY ET JADE GOSSELIN
(« Bénéficiaires »)
c.

2945-6316 QUÉBEC INC.
(f/a/s Les Construction G.L. Enr.)
(« Entrepreneur »)
et

LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)
(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Au mérite

Arbitre :
M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires :
M^e Laurence Cliche
BERNIER BEAUDRY AVOCATS

Pour l'Entrepreneur :
M. Gilles Lecours, président

Pour l'Administrateur :
En partie, Contentieux de
la Garantie construction résidentielle (GCR).

Dates de l'Instruction au mérite: 24 septembre 2024, 8 octobre 2024 et 13 mars 2025

Date de la décision: 31 décembre 2025

Les parties ont été avisé par correspondance des délais encourus.



IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

2945-6316 QUÉBEC INC.
(f/a/s Les Construction G.L. Enr.)
90, rue Thibault, Victoriaville (Québec) H7T 3B3

BÉNÉFICIAIRES:

MARC-DAVID OLIGNY ET JADE GOSSELIN
Attention: M^e Laurence Cliche
BERNIER BEAUDRY, AVOCATS
21, Notre-Dame Est, Thetford Mines (Québec) G6G 2J6

ADMINISTRATEUR :

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Attention: Direction des services juridiques
CONTENTIEUX GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
4101, rue Molson, 3^e étage, Montréal (Québec) H1Y 3L1

I. INTRODUCTION

- [1] La construction visée par les présentes est la résidence principale actuellement occupée par les Bénéficiaires, soit une maison unifamiliale située rue Thibodeau, Ville de Princeville, Québec (« **Bâtiment** »).
- [2] Le différend porte sur plusieurs défauts de construction que les Bénéficiaires allèguent affecter le Bâtiment, certains constituant selon eux des non-conformités aux règles de l'art et/ou aux normes contractuelles applicables, et d'autres correspondant à des problématiques persistantes malgré les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur.

II. MANDAT ET JURIDICTION

- [3] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné aux présentes en date du 3 août 2023, en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (RLRQ. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), le tout suite à des dénonciations des Bénéficiaires en date des 31 août 2022, 12 octobre 2022 et 10 mars 2023 respectivement, et d'une réclamation en date du 16 mars 2023 pour couverture sous le plan de garantie prévu au Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** »). Une demande d'arbitrage des Bénéficiaires à la Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI) (« **Centre** ») est en date du 27 juillet 2023 (« **Demande ARB 1** »).
- [4] Bien que l'Administrateur, tel que discuté plus amplement ci-dessous, ait initialement contesté la juridiction du Tribunal concernant un Point particulier à l'arbitrage, aucune objection subséquente de la part des Parties n'a été soulevée; juridiction et compétence de ce dernier a été confirmée.



III. PIÈCES

- [5] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- sous numérotation équivalente à l'onglet applicable, les Pièces déposées par les Bénéficiaires sont identifiées comme B- sous numérotation selon le dernier inventaire de pièces modifiée déposé en preuve, et celles déposées par l'Entrepreneur sont identifiées comme E- sous numérotation dans l'ordre de dépôt.

IV. HISTORIQUE DE L'ARBITRAGE

(1) Survol procédural

- [6] La Demande ARB 1 fait suite à une décision de l'Administrateur datée du 3 juillet 2023 (42 pages et 4 annexes, total 51 pages) [26 Points] (Pièce A-15) (« **DécisionAdm1** »).
- [7] L'Administrateur émet par la suite, alors que le soussigné est déjà l'Arbitre assigné et sans avis préalable au Tribunal, une décision sous l'intitulé « Décision Rectifiée » datée du 4 octobre 2023 (36 pages et 3 annexes, total 46 pages) [révisant 11 des 26 Points] qui indique tenir sa source des mêmes dénonciations et réclamations relevant de la DécisionAdm1 (« **DécisionAdm Rectifiée** ») (Pièce A-17).
- [8] Le Tribunal souligne que malgré la nomination de l'Arbitre en date du 3 août 2023 et une 1^{ère} conférence préparatoire au présent dossier en date du 30 octobre 2023, le Tribunal n'est informé de cette DécisionAdm Rectifiée (que chacune des Parties confirme avoir reçue suite à son émission) que le 30 octobre 2023, dans le cadre de la 1^{ère} conférence de gestion d'instance.
- [9] Ainsi, une deuxième demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 30 octobre 2023 est reçue par le Greffe le 1^{er} novembre 2023 (« **Demande ARB 2** »).
- [10] Une 1^{ère} Décision de Gestion (« **Gestion 1** ») en date du 1^{er} novembre 2023 accorde un délai à l'Administrateur pour dépôt du Cahier de l'Administrateur qui, malheureusement après plus de 90 jours, n'avait pas encore été transmis.
- [11] Une 2^{ème} conférence de gestion d'instance est ensuite tenue le 23 novembre 2023, dont résulte une 2^{ème} Décision de Gestion (« **Gestion 2** ») en date du 30 novembre 2023 qui reprend en détail les Points que le Tribunal a compris demeuraient alors à l'arbitrage.
- [12] L'Administrateur émet alors une « Décision Supplémentaire » en date du 5 décembre 2023 sur un seul Point (soit le Point 3 concernant le taux d'humidité élevé au sous-sol) qui contredit sa détermination de 'reconnu' sous sa DécisionAdm1 (« **DécisionAdm Supp.** ») et qui n'est transmise au Tribunal (et, à tout le moins selon la preuve, de même qu'aux Bénéficiaires) que plus de trois mois plus tard, soit le 19 mars 2024, le jour même d'une 3^{ème} conférence de gestion.



- [13] Entretemps, le 6 décembre 2023, le Tribunal rend une Décision Arbitrale accueillant une Demande de suspension de l'arbitrage soumise par les Bénéficiaires afin de permettre aux Parties de pourvoir à un rapport d'expertise commune concernant le système de ventilation/climatisation du Bâtiment, incluant l'établissement d'une Période de captation de données par l'expert commun, ainsi que la calibration et le balancement du système, le tout afin de permettre entre autres la détermination de plages de normalité acceptables des taux d'humidité.
- [14] Le Tribunal octroie initialement un délai de suspension jusqu'au 15 février 2024 afin que les Parties choisissent de concert un expert commun (dont les frais seront initialement couverts 50-50 entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur), mais ce n'est que le 5 mai 2024 que la version finale d'une « *Entente pour la réalisation d'une expertise technico-légale* » avec Legault-Dubois Inc. est finalement signée par les Parties.
- [15] Le 26 mars 2024, le Tribunal rend une Décision Arbitrale rejetant toute prétention de validité de la DécisionAdm Rectifiée et de la DécisionAdm Supp., ordonnant celles-ci nulles *ab initio* et non avenues.
- [16] Les conclusions du Tribunal se résument à l'effet que l'Administrateur n'est pas autorisé à émettre des décisions modifiés, rectifiées et/ou supplémentaires à la suite d'une demande d'arbitrage validement complétée et inscrite. Par ailleurs, ces conclusions freinent d'autant plus l'objection de juridiction que l'Administrateur a soulevé quant à la nomination d'une expertise commune par le Tribunal concernant entre autres la problématique de taux d'humidité et de ventilation.¹
- [17] Le ou vers le 30 avril 2024, l'Entrepreneur complète certain travaux correctifs préalablement convenus, suivant l'Ordonnance du Tribunal de permettre l'accès nécessaire au Bâtiment.
- [18] Le 20 mai 2024, Legault-Dubois Inc. visite le Bâtiment et procède à la prise de mesures et l'investigation requise en lien avec le mandat établi, incluant l'installation de cinq (5) dispositifs de monitoring afin d'assurer la prise de données pendant une Période de captation devant se terminer en fin 2024.
- [19] Le 14 juin 2024, le Tribunal émet une Décision Arbitrale Intérimaire fixant une visite des lieux, qui se déroule le 26 juin 2024, en présence des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur, et durant lequel le soussigné effectue une inspection visuelle du Bâtiment, incluant prise exhaustive de photographies.

¹ Pour plus de détails, référer à la Décision Arbitrale du soussigné en date du 26 mars 2024.



- [20] L'Instruction du 24 septembre 2024 est écourtée et remise au 8 octobre 2024, suivant une décision sur le banc du Tribunal de permettre que les Parties soumettent de la documentation et des photographies additionnelles en leur possession que le Tribunal estime, pouvant être essentielles, suite à représentations, à l'évaluation de certains des Points.²
- [21] L'Instruction se poursuit partiellement le 8 octobre 2024, mais est de nouveau remise et l'instance suspendue, suivant la déclaration le jour même par l'Entrepreneur à l'effet que son témoin principal Alexis Gagné (technologue en architecture et auteur des plans du Bâtiment, retenu par les Bénéficiaires) (« **Gagné** ») n'est plus disponible pour témoigner.
- [22] Le 9 octobre 2024, le Tribunal émet ses motifs écrits de sa décision rendue sur le banc :
- (i) soulignant de nouveau le devoir d'assistance du Tribunal envers l'Entrepreneur en tant que partie non représentée, tout en menant une évaluation des conséquences selon une balance des inconvénients en ce qui concerne une autre remise/suspension de l'Instruction,
 - (ii) ordonnant la reprise de l'instance après le dépôt du rapport d'expertise commune afin que les Points alors non couverts soient traités conjointement à ceux visé par l'expertise commune, et
 - (iii) réservant la possibilité aux Bénéficiaires de faire preuve de toute aggravation des problématiques alléguées durant la période de suspension.
- [23] Le 11 mars 2025, la procureure des Bénéficiaires communique à l'Entrepreneur et au Tribunal une liste de pièces modifiée qui vise le dépôt de diverses nouvelles pièces (c.-à-d. photographies, rapport, courriels et factures) concernant certains Points à l'arbitrage. Tel que motivé plus amplement ci-dessous, le Tribunal s'est prononcé sur l'admissibilité circonstanciée de celles-ci lors du début de la dernière journée d'audience.
- [24] À la suite du dépôt du rapport d'expertise commune de Legault-Dubois Inc. le 11 janvier 2025 et d'une visite complémentaire par cette dernière le 11 mars 2025, la dernière journée d'Instruction se déroule sans interruption le 13 mars 2025, mettant fin à l'audience.

² Pour plus de détails, référer aux motifs écrits des Ordonnances rendues sur le banc par le Tribunal lors de l'Instruction du 24 septembre 2024 concernant la continuité de l'Instruction fixée au 8 octobre 2024.



(2) Chronologie détaillée

[25] La chronologie détaillée présentée ci-dessous s'avère fort pertinente compte tenu des nombreuses dates et péripéties procédurales marquant la présente affaire :

2021.10.07	Contrat d'entreprise et contrat de garantie du Bâtiment signés.
2022.05.26	Réception du Bâtiment, signature du formulaire d'inspection pré-réception (GCR) et date de fins des travaux (Pièce A-3).
2022.08.31	Dénonciation (Bénéficiaires) (Pièce A-4).
2022.08.24	Rapport de Mario Dion, MBF Inspection.
2022.09.15	Rapport de Linda Hébert, Inspection LH.
2022.10.12	Dénonciation additionnelle (Bénéficiaires) (Pièce A-6).
2023.03.10	Dénonciation additionnelle (Bénéficiaires) (Pièce A-8).
2023.03.16	Réclamation (Bénéficiaires) (Pièce A-9).
2023.07.03	DécisionAdm1.
2023.07.27	Demande ARB 1.
2023.08.03	Nomination de l'Arbitre soussigné.
2023.10.04	DécisionAdm Rectifié.
2023.10.30	1 ^{ère} conférence de gestion de l'instance.
2023.10.30	Transmission au Tribunal de la DécisionAdm Rectifiée du 4 octobre 2023.
2023.11.01	Gestion 1.
2023.11.01	Réception par le Greffe de la Demande ARB 2 datée du 30 octobre 2023.
2023.11.23	2 ^{ème} conférence de gestion de l'instance.
2023.11.18	Rapport de André Petitpas, Info-Bâtiment Inc. (Pièces B-4 et B-4.1)
2023.11.30	Gestion 2.
2023.12.05	DécisionAdm Supp.
2023.12.06	Décision Arbitrale accordant une Demande de suspension (plaidée le 24 novembre 2023) et prévoyant entre autres la nomination d'un expert commun sur certains Points soumis à l'arbitrage.
2024.01.23	Ordonnances du Tribunal en suivi d'une demande de l'Entrepreneur.
2024.02.17	Ordonnances du Tribunal relatives aux dénonciations des Bénéficiaires.



2024.03.19	3 ^{ème} conférence de gestion de l'instance et 1 ^{ère} transmission au Tribunal de la DécisionAdm Supp. du 5 décembre 2023.
2024.03.26	Décision Arbitrale ordonnant que la DécisionAdm Rectifiée et la DécisionAdm Supp. sont nulles <i>ab initio</i> et non avenues.
2024.04.10	Décision Arbitrale de gestion et mandat expert commun.
2024.04.12	4 ^{ème} conférence de gestion de l'Instance.
2024.04.16	Procès-verbal de conférence de gestion de l'instance tenue le 12 avril 2024.
2024.05.09	Version finale signée par les Parties de l'Entente pour réalisation d'une expertise technico-légale par Legault-Dubois Inc..
2024.06.14	Décision Arbitrale intérimaire ordonnant une visite des lieux par le Tribunal.
2024.06.25	Visite des lieux et prise de photos par le Tribunal.
2024.09.24	Déroulement partiel de l'Instruction.
2024.09.25	Émission des motifs écrits des ordonnances rendues sur le banc par le Tribunal lors de l'Instruction du 24 septembre 2024 concernant la continuité de l'Instruction fixée au 8 octobre 2024.
2024.10.08	Reprise partielle de l'Instruction et ordonnances sur le banc concernant la suspension et remise de l'Instruction.
2024.10.09	Émission des motifs écrits des ordonnances sur le banc concernant la suspension et remise <i>sine die</i> de l'Instruction jusqu'à la réception du rapport d'expertise commune prévue en janvier 2025.
2025.01.11	Dépôt du rapport d'expertise Legault-Dubois Inc..
2025.03.04	4 ^{ème} conférence de gestion d'instance.
2025.03.04	Décision Arbitrale Intérimaire en suivi de la conférence de gestion d'instance tenue le 3 mars 2025.
2025.03.06	Mesures de gestion confirmant que Legault-Dubois Inc. procèdera à des travaux de nettoyage et de recalibration du système de ventilation du Bâtiment.
2025.03.07	Rapport d'expertise M. Doucet, Plomberie 1750.
2025.03.11	Visite du Bâtiment par Legault-Dubois inc.
2025.03.12	Compte rendu de visite préparé par Legault-Dubois Inc..
2025.03.13	Instruction.



V. LE RÈGLEMENT

- [26] Le Règlement est d'ordre public de protection, tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel,³ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle⁴ et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis, sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [27] Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient⁵, et quoique non lié⁶ par le Code de procédure civile s'en inspire, si d'à-propos.
- [28] La décision arbitrale est finale, sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue⁷; l'arbitrage prévu au Règlement est *de novo*⁸ d'une décision de l'Administrateur et non un 'appel' de celle-ci tel entre autres confirmé par la Cour supérieure dans l'affaire *Moseka* en 2018 :

« [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. [...] ». (nos soulignés).

et, dans ce cadre, le Tribunal a juridiction qu'une question soit soulevée ou non par une dénonciation et dans un cadre du pouvoir d'équité du Tribunal, si requis.

³ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragr. 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement* 2011 QCCA 56, paragr. 13; *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 (paragr. 18), confirmant en appel un jugement de la Cour supérieure confirmant l'ensemble des motifs sur une 'Décision arbitrale de Suspension' du soussigné.

⁴ Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

⁵ Art. 116 Règlement.

⁶ La Cour d'appel (en 2006) sous la plume de l'Hon. P. Dalphond, j.c.a., dans l'arrêt *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10 :

« ... le terme « tribunal », défini à l'article 4 j) [ndlr : ancien C.p.c. - maintenant aux art. 67 à 69 C.p.c.] réfère aux tribunaux relevant de l'autorité législative du Québec, énumérés à l'article 22 C.p.c. - maintenant art. 8 C.p.c.] Il ne vise pas les tribunaux administratifs exerçant des fonctions quasi-judiciaires»

Le terme « tribunal administratif » réfère dans divers textes au terme de «tribunal statutaire» utilisé entre autre à la cause souvent citée de la Cour d'appel *Laurentienne-vie (La), compagnie d'assurances inc. c. Empire (L'), compagnie d'assurance-vie* [2000] R.J.Q. 1708 (C.A.), par. 16 qui différencie l'arbitrage consensuel de celui où l'arbitre tire ses pouvoirs de la loi, soit le Tribunal.

Le principe est repris sous *Packard c. Olivier* 2012 QCCA 28 et conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques au Règlement) mais, toutefois, le Tribunal s'en inspire si d'opportun..

⁷ *Id.*, art. 20 et 120 du Règlement.

⁸ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paras 20 et 24.



[29] Notre Cour supérieure y porte attention, entre autres dans *Habitations Sylvain Ménard*⁹ sous laquelle Hon. juge Sévigny conclut que l'arbitre n'a pas excédé sa compétence en se prononçant sur une question qui n'était pas spécifiquement énoncée à une dénonciation.

[30] Cette juridiction découle entre autres de l'étendue de la notion de différend au sens du Règlement, qui prévoit :

« 106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section. »

[31] Notre Cour d'appel sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire *Desindes* (précitée) sous laquelle la Cour conclut qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire, nous enseignant :

« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. » (para. 32)

[32] Le Tribunal rappelle toutefois que son rôle n'est pas de statuer sur la responsabilité de l'Entrepreneur qui peut découler d'autres lois et relève alors d'une compétence étrangère à la sienne, mais plutôt de trancher un différend relatif visé par le Règlement.

VI. FAITS PERTINENTS POUR LES PRÉSENTES

(1) Parties

[33] L'Entrepreneur est une société par actions constituée en 1995 qui s'identifie dans *l'État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises (Québec)* sous la dénomination 2945-6316 Québec inc. (f/a/s Les Construction G.L. Enr.), dont le président est Gilles Lecourt, représentant de l'Entrepreneur aux présentes.

[34] Le Tribunal note que M^e Nancy Nantel, alors procureure de l'Administrateur au dossier, a initialement participé et collaboré au processus arbitral avec meilleurs efforts, mais l'Administrateur a informé le Tribunal le 14 juin 2024 (et reconfirmé le 12 février 2025) que l'Administrateur n'aura pas de représentant dans la continuation du présent dossier.

[35] Le Tribunal tient également à souligner de nouveau, tel que fait à diverses reprises sur le banc et d'à-propos dans des décisions arbitrales intérimaires au dossier, son obligation d'assistance raisonnable et les limites à celle-ci afin d'assurer la

⁹ *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire* 2008 QCCS 2686.



tenue d'un procès équitable à une partie qui n'est pas représentée par avocat ¹⁰, soit l'Entrepreneur.

(2) Conception et construction du Bâtiment

- [36] En juillet 2021, les Bénéficiaires retiennent les services de Gagné afin de produire des plans du Bâtiment (10 pages) (les « **Plans** ») (Pièces B-2, E-3.1 et E-3.2).
- [37] Ces Plans sont décrits par les Bénéficiaires et Gagné, lors de leurs témoignages respectifs, comme devant inclure certains « *standards et normes supérieurs* » pour mieux assurer la pérennité du Bâtiment (*p. ex.* isolement dans les murs), sans toutefois que ceux-ci soient spécifiquement nommés au Plans.
- [38] Le 7 octobre 2021, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signent le *Contrat d'entreprise (APCHQ)* et le *Contrat de garantie (GCR)* relatifs au Bâtiment. Un devis de construction, préparé par l'Entrepreneur et référencé dans le *Contrat d'entreprise (APCHQ)*, précise par ailleurs les inclusions et exclusions du projet de construction, soit pour un prix au montant total de 625 000 \$ (taxes incluses) (le « **Devis** ») (7 pages) (Pièce B-1).
- [39] Selon le témoignage des Parties, les travaux ont débuté en novembre 2021 et une date de fin des travaux est stipulée au 26 mai 2022, tel qu'il appert du *Formulaire d'inspection pré-réception (GCR)* signé par les Parties à cette seconde date. Le Tribunal note par ailleurs que la déclaration de réception du formulaire est cochée « *Réception – Sans réserve* » mais que sous la section 'Notes' est inscrit « eau apparente sur le mur de la descente de cave » et « gravier drain linéaire ».

(3) Dénonciations

- [40] Le 31 août 2022, les Bénéficiaires communiquent à l'Entrepreneur et GCR une première dénonciation concernant des défauts prétendus au Bâtiment; ce dernier leur communique en réponse le 16 septembre 2022 sur formulaire GCR des *mesures à prendre par l'Entrepreneur* qui prévoit certains travaux correctifs.
- [41] Dès cette première dénonciation, les Bénéficiaires identifient en août 2022 certains des principaux points de réclamation, sous une numérotation autre que celle retenue à la DécisionAdm1, mais d'intérêt pour la chronologie des problématiques alors soulignées et l'Analyse et Motifs aux présentes, soit entre autres :
- *Drain au bas de l'escalier du garage et main courante*
 - *Fissure importante sur le béton - garage*
 - *Présence d'efflorescence et d'humidité sur le bas du mur de fondation*

¹⁰ Voir notamment: *Jarrah c. R.*, 2017 QCCA 1869, paras 41 - 43; *Ménard c. Gardner* 2012 QCCA 1546.



- *Imperméabilisation – mur de fondation - garage*
- *Absence de 2 tuyaux de 4” dans la semelle de fondation*
- *Drain français – manque de gravel*
- *Taux d'humidité élevé dans le sous-sol – échangeur d'air*
- *Absences de tuyau de nettoyage et de bouchons d'accès dévissables.*

[42] Ce type d'échange de dénonciations et de mesures à prendre se reproduit de nouveau :

- Dénonciation (Bénéficiaires) en date du 12 octobre 2022; Mesures (Entrepreneur) en date du 18 octobre 2022;
- Dénonciation (Bénéficiaires) en date du 10 mars 2023 et Réclamation (Bénéficiaires) en date du 16 mars 2023; trois (3) Mesures (Entrepreneur) distinctes, toutes en date du 20 mars 2023.

[43] Le Tribunal comprend que l'Entrepreneur a effectué certains travaux correctifs, mais, selon les allégués des Bénéficiaires, ceux-ci ne sont pas à leur satisfaction

(4) Rapports d'expertise

[44] Pour nos fins, le Tribunal note le contenu des rapports d'auteurs caractérisés comme expert durant l'Instruction, soit :

- (i) Rapport intitulé « *Rapport 1 Drain de fondation* » (6 pages) préparé par Mario Dion, Directeur des opérations chez MBF Inspection, en date du 8 septembre 2022 et sous mandat des Bénéficiaires d'« *inspecter le drain de fondation et la fondation de la propriété* », (Pièces A-13 et B-5) (« **Rapport Dion** »);
- (ii) Rapport intitulé « *Rapport d'inspection* » (48 pages) préparé par Linda Hébert, en date du 15 septembre 2022 et sous mandat des Bénéficiaires d'« *évaluer la condition générale du bâtiment* » (Pièces A-12 et B-3), (« **Rapport Hébert** »);
- (iii) Rapport intitulé « *Expertise Technique [...]* » (28 pages) préparé par André Petitpas, ingénieur, de Info-Bâtiment Inc., en date du 18 novembre 2023 et sous mandat des Bénéficiaires de « *réaliser une expertise technique concernant leur résidence* (Pièce B-4 et annexes B-4.1) (« **Rapport Petitpas** »);
- (iv) Rapport d'expertise en plomberie daté du 7 mars 2025 de Plomberie 1750/Damaxpert, inspection du drain par caméra et localisateur (« **Rapport Doucet** »). Voir aussi nos commentaires ci-dessous quant à la pièce B-14.
- (v) Rapport intitulé « *Rapport d'expertise technique* » (37 pages) préparé par Emmanuel DeBlois et Frédéric Chabot de Legault-Dubois Inc., en date du



10 janvier 2025 et sous mandat commun des Parties, entre autres d'« *investiguer la problématique d'humidité élevée dans le bâtiment en période hivernale et estivale et la présence d'un cerne d'humidité au bas de la descente d'escalier menant au sous-sol du bâtiment à partir du garage* » (« **Rapport Legault** »), incluant un « *Compte rendu de visite* » (7 pages) complémentaire en date du 12 mars 2025, concernant le nettoyage et la recalibration du système de ventilation (« **Compte rendu Legault** »). C'est l'Entrepreneur qui a initialement suggéré (22 janvier 2024) Legault-Dubois Inc. comme expert.

[45] Le Tribunal accepte à la demande de l'Entrepreneur que le témoin Gagné, auteur des Plans du Bâtiment, soit caractérisé comme témoin-expert lors de l'Instruction.

(5) Points à l'arbitrage

[46] Nonobstant représentations diverses lors de conférences de gestion quant aux Points soumis à l'arbitrage, les Bénéficiaires ont confirmé que les Points suivants sont demeurés à l'arbitrage (énumérés sous numérotation de la DécisionAdm1) :

1. Fissure importante sur le béton - garage
2. Imperméabilisation – mur de fondation - garage
3. Taux d'humidité élevé dans le sous-sol
6. Dénivellation entre deux sections du plancher
10. Défaut d'étanchéité à l'air des portes et fenêtres
11. Fissure intérieure – porte de la chambre
12. Drain au bas de l'escalier du garage
13. Absence de conduit d'échangeur d'air dans la salle de bain des maîtres
14. Drain français
17. Absence des tuyaux 4 po dans la semelle de fondation
18. Cheminées de nettoyage (2) manquantes et quatre sorties doubles avec bouchons d'accès dévissables
20. Main courante - descente du sous-sol
21. Pilastres de béton
23. Absence ou manque de renfort au sous-plancher sous le carrelage céramique - salle de bain des enfants
24. Espace et fermeture non étanche à l'air de la porte arrière du garage
25. Fissure à la dalle - entrée de la descente de sous-sol
26. Présence d'efflorescence et d'humidité sur le bas du mur de fondation

ce qui ajoute les Points 2, 6 et 11, et retire le Point 8 [initialement identifié 'Taux d'humidité élevé dans le sous-sol' – dénonciation du 31 août 2022 (Pièce A-4) mais par la suite identifié « scellant dans les pierres de façade » ou « fissures dans le mortier » mais



retiré lors de l’Instruction du 8 octobre 2024, nonobstant la pièce B-12 déposée subséquemment] et les Points 15 et 19, compris aux Demandes ARB 1 et ARB 2.

[47] Initialement, tenant compte alors des énoncés et paramètres du mandat de l’expertise Legault-Dubois (les Points 3, 10, 13, 24 et 26 étaient identifiés comme relevant de cette expertise), l’Instruction en septembre 2024 se devait d’adresser les Points autres (identifiés alors comme non couverts), et que les Points de l’expertise seraient adressés suite à la réception de cette expertise, qui requerrait une période de captation de plus d’une saison.

[48] Toutefois, les résultats et conclusions du Rapport Legault et Compte rendu Legault sont utiles et pertinent à des éléments de divers Points (autres que uniquement ceux identifiés initialement); et conséquemment il n’est pas nécessaire que l’Analyse et Motifs aux présentes reprenne cette dichotomie.

VII. QUESTION EN LITIGE

[49] Les obligations de l’Entrepreneur dans un contexte de contrat d’entreprise sont-elles généralement des obligations de résultat ou des obligations de moyen, particulièrement dans le contexte de travaux correctifs subséquents?

[50] Quelles sont les conséquences d’un non-respect de plans et devis dans le cadre de l’application du Règlement?

[51] Parmi les Points soumis à l’arbitrage quels sont les correctifs requis, s’il en est ?

VIII. ANALYSE ET MOTIFS

A. *Liminaire*

[52] Le Tribunal note que le plan de plaidoirie des Bénéficiaires et les manquements allégués de l’Entrepreneur sont caractérisés comme des malfaçons par les Bénéficiaires.

[53] Cette plaidoirie cite d’abondant plusieurs passages de l’affaire *Blais c Villas construction* (77 pages, 315 paras)¹¹ et le soussigné est familier avec cette décision, en étant l’auteur, et est familier avec le jugement subséquent de la Cour Supérieure¹² pour l’excédent du montant maximal alloué sous le Règlement.

¹¹ *Blais et Coupal-Blais c. Villas Construction 2006 Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l’APCHQ Inc* SORECONI, 120708001 et 132502001, 21 octobre 2013, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre. publié par SOQUIJ (Société québécoise d’information juridique).

¹² 2017 QCCS 2360



[54] Je reprends d'ailleurs des passages de l'affaire *Blais c. Villas Construction* citée par la procureure des Bénéficiaires à sa plaidoirie :

« [97] Ces décisions arbitrales sont d'ailleurs postérieures à l'affaire Garantie Habitation et Sotramont où la Cour supérieure, sous la plume du juge J. Dufresne, (maintenant de notre Cour d'appel) :

« 91 ... L'Arbitre a-t-il, toutefois, excéder sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.

92. Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »¹³
(nos soulignés)»

[98] Conséquemment, et tenant compte de l'autonomie de l'Entrepreneur et des distinctions entre méthodes d'exécution telles que prévues sous l'art. 2099 C.c.Q. et l'identification de travaux requis, le Tribunal dans le cadre du Règlement a clairement compétence pour ordonner des travaux correctifs spécifiques et fixer des conditions de correction. »

[55] Le Tribunal souligne sa Décision Arbitrale du 26 mars 2024 au présent dossier ordonnant que la DécisionAdm Rectifiée et la DécisionAdm Supp. sont nulles *ab initio* et non avenues, toutes deux postérieurement à la nomination du 3 août 2023 de l'Arbitre au dossier (« **Décision ARB MAR24** »).

[56] Sans restreindre l'analyse et motifs de la Décision ARB MAR24, en suivi d'une objection de juridiction par l'Administrateur, que l'Administrateur n'a pas l'autorité de réviser, rétracter ou émettre une décision rectifiée ou supplémentaire subséquente à une décision initiale soumise à l'arbitrage (incluant qu'une décision de « ne peut être statué dans l'immédiat » tel sous la Décision Adm1, est une décision de l'Administrateur) alors que d'autre part une jurisprudence des tribunaux de l'ordre judiciaire sous contrôle judiciaire en application du Règlement, est de même de constance.

¹³ *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon*; Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.



B. Admissibilité d'éléments de preuve soumis tardivement

[57] Le 11 mars 2025, en fin de journée, l'avocate des Bénéficiaires communique à l'Entrepreneur et au Tribunal un inventaire des pièces remodifié qui inclut les nouvelles pièces suivantes :

- **Pièce B-12** : En liasse, photographies illustrant l'aggravation de fissures, datées pour certaines de la mi à la fin janvier 2025, et pour d'autres du début mars 2025;
- **Pièce B-13** : En liasse, soumission datée du 9 septembre 2024 et facture datée du 16 septembre 2024 émise par la société Nouvelair;
- **Pièce B-14** : Rapport d'inspection du système d'égout pluvial préparé par M. Rubie Demers, daté du 7 mars 2025, accompagné de deux photographies,
- **Pièce B-15** : Photographie (10 mars 2025) du mur de la descente de cave humide,
- **Pièce B-16** : En liasse, courriel de Mme Myriam Pépin daté du 8 février 2022, accompagné de plans.

[58] Le Tribunal s'est assuré de réviser le contenu de ces pièces et aborde leur admissibilité de prime abord lors de la dernière journée d'Instruction du 13 mars 2025, concluant que :

- **Pièce B-12** : Photographies admissibles de manière limitée, soit les pages 11, 18 et 27 (numérotées sur /34 pp.) concernant l'aggravation de certain Points à l'arbitrage, et ce à la suite d'une visite du Bâtiment par le Bénéficiaire Oigny. Cette visite, réalisée lors de l'instruction du 13 mars 2025, a eu lieu en visioconférence (cellulaire du Bénéficiaire Oigny) afin d'examiner et confirmer avec l'Entrepreneur, ainsi que le Tribunal, la localisation des photographies vis-à-vis les Points à l'arbitrage correspondants;
- **Pièce B-13** : Documentation rejetée pour absence de justification afin d'admettre une preuve datant de septembre 2024 sur un Point à l'arbitrage déjà traité, et quelle que soit une preuve d'un nettoyage de l'échangeur d'air, les constants du Rapport Legault sont postérieurs et éloquents.;
- **Pièce B-14** : Rapport d'expertise en plomberie daté du 7 mars 2025 de Plomberie 1750/Damaxpert, rejeté initialement mais après considération cette inspection par caméra et localisateur, est utile au Tribunal, plus particulièrement la photographie (en p. 4/5, autodatée du 6 mars 2025) quant au bris de tuyau du drain (coude) mais sans considérer l'opinion d'une 'mauvaise pente' requérant selon ce rapport correction.
- **Pièce B-15** : Photographie rejetée, puisque le contenu ambigu offre peu d'influence déterminante pour le Tribunal;
- **Pièce B-16** : Documentation (courriel et photographies) rejetée pour absence de justification afin d'admettre une preuve datant de février 2022.



- [59] Le Tribunal tient à souligner que la décision en l'espèce d'admettre certaines nouvelles pièces en preuve, alors que l'instruction est à sa dernière journée, repose notamment sur un équilibre délicat entre permettre que la preuve au dossier soit la plus complète possible, et ce dans l'intérêt d'une saine administration de la justice, puis assurer le respect des règles de justice naturelle, dont celle permettant à une partie de répondre à et/ou contester toute preuve additionnelle introduite.¹⁴
- [60] En matières civiles, l'art. 323 C.p.c, seule disposition qui traite de réouverture des débats, dont le Tribunal peut s'inspirer, prévoit que même lorsque l'affaire est en délibéré le juge peut donner aux parties l'occasion de soumettre leurs prétentions selon la procédure qu'il estime la plus appropriée.
- [61] Une longue approche jurisprudentielle ¹⁵ nous enseigne que les critères pertinents à la prise de décision d'une demande de réouverture d'enquête doivent être évalués les uns par rapport aux autres, à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce.
- [62] Notre Cour d'appel précise également qu'il demeure toujours possible pour un juge de rouvrir l'enquête afin de permettre le dépôt de preuve d'un fait déjà connu, si bien que l'omission de le faire en temps opportun est justifié par un motif sérieux ou la partie sollicitant la réouverture démontre sa diligence ¹⁶.

C. Obligation de l'Entrepreneur - de moyen ou de résultat

(1) Nature de l'obligation

- [63] Les entrepreneurs sont généralement assujettis à une obligation générale de prudence et diligence (2100 C.c.Q.): Les tribunaux et auteurs de doctrine s'entendent à l'effet que l'intensité et l'étendue des obligations peuvent varier en fonction de la nature des services ou de l'ouvrage visé, ainsi que des stipulations contractuelles applicables, mais qu'en pratique, l'entrepreneur en construction est généralement tenu à une obligation de résultat.¹⁷

¹⁴ Tel que prévu à l'article 264 C.p.c., une partie bénéficie de l'opportunité d'admettre ou nier l'origine ou l'intégralité d'un élément de preuve.

¹⁵ *Symons General Insurance Company c. Rochon*, JE 95-602, paragr. 4, cité dans *Platania c. Di Campo*, 2018 QCCA 1532, paragr. 15 et plus récemment dans *Maçonnerie Clavet & RP inc. c. Constructions Lavacon inc.*, 2024 QCCS 2174, paragr. 12.

¹⁶ Voir notamment : *Platania c. Di Campo*, précité note 15, paragr. 16.

¹⁷ Voir notamment : *Consortium MR Canada ltée c. Centre de services scolaire des Mille-Îles*, 2022 QCCS 3359, paragr. 47 et 48, appel accueilli en partie mais sur autres motifs dans 2024 QCCA 525.



[64] L'auteur Vincent Karim¹⁸ décrit cette obligation comme suit :

349. [...] En général, il est reconnu que l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu à une obligation de résultat quant à la qualité de l'ouvrage réalisé et quant à sa conformité aux stipulations du contrat et aux règles de l'art. Cela étant dit, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre être tenu à une obligation de moyens, en cherchant une interprétation favorable de l'article 2100 C.c.Q. Au contraire, sa responsabilité doit être déterminée selon les critères régissant les obligations de résultat, de sorte que seule la preuve d'un cas de force majeure, au sens de l'article 1470 C.c.Q. peut servir de cause d'exonération.

[Nos soulignés] [Références omises]

[65] Dans le présent cas, bien qu'aucune représentation n'ait été présentée quant à la qualification juridique du type de contrat, le Tribunal souligne que tant le contrat d'entreprise (Pièce A-1) que le Devis visant le Bâtiment incluent des dispositions prévoyant modification potentielle du prix du contrat ¹⁹, qui peut caractériser le contrat comme un contrat à coût majoré.

[66] Quoi qu'il en soit, la construction d'un bâtiment résidentiel, tant dans le cadre d'un contrat à forfait qu'à coût majoré, ainsi que des travaux de rénovations et de finition, sont généralement considéré parmi les ouvrages pour lesquels une obligation de résultat s'applique.²⁰ Un entrepreneur, en tant qu'expert dans son domaine, est également tenu de s'informer adéquatement, ainsi que de fournir à son client les renseignements et conseils nécessaires.

(2) Critères de détermination – malfaçons et
Application des règles de l'art et des stipulations contractuelles

[67] L'article 10 du Règlement prévoit la couverture du Plan après réception du Bâtiment, et plus particulièrement on note pour malfaçons les paras 2 et 3 :

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. [...]

¹⁸ Karim, Vincent, *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, Article 2100 C.c.Q., 4^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020.

¹⁹ Voir la section « Obligation de l'entrepreneur », à la clause 12 du Contrat d'entreprise (APCHQ) et la section « Autres » à la page 5 du Devis.

²⁰ Voir notamment : 9329-5384 *Québec inc. (Cosmétiques Adore) c. L2 Construction inc.*, 2021 QCCQ 93, paragr. 51 à 55 et *Da Cunha Faria c. 9306-7999 Québec inc.* (Constructions Philippe Cusson), 2025 QCCS 179, paragr. et 2414-9098 *Québec inc. c. Pasagard Development Corporation*, 2017 QCCA 1515, paragr. 80.

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre



2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. [...]

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

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

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

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

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1; D. 156-2014, a. 4

[68] Les articles 2113 et 2120 C.c.Q. visent les malfaçons comme suit :

2113. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

2120. L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel 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.

[69] Les auteurs de doctrine ont avec le temps formulé des définitions similaires pour décrire les malfaçons, soit selon l'auteur Vincent Karim ²¹ :

1258. Une malfaçon est un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage, mais qui affecte la qualité du bâtiment, soit en raison de la qualité moindre de l'ouvrage, de la sécurité du bâtiment ou de la destination finale de ce dernier. [...] Il y a aussi des malfaçons lorsque l'ouvrage est incomplet ou déficitaire ou encore non conforme aux règles de l'art ni aux ententes contractuelles. Par contre, si l'entrepreneur exécute un ouvrage différent de celui qu'il était

²¹ Karim, Supra note 18, Article 2110 C.c.Q., paragr. 1258, et Article 2120 C.c.Q., paragr. 1867.



censé effectuer, il commet une faute contractuelle qui est loin d'être une simple malfaçon.

1867. En règle générale, il suffit que l'ouvrage ne soit pas conforme à ce qui est prévu au contrat et que la malfaçon porte atteinte à la jouissance du bien par le client pour que la garantie légale s'applique. Cependant, le client qui, par négligence, laisse un défaut mineur de construction se dégrader sera tenu responsable pour la perte qui en résulte.

[Nos soulignements] [Référence omises]

[70] Notre Cour d'appel aborde dans ce même sens en citant à plus d'une reprise ²² les auteurs Baudoin, Deslauriers et Moore, incluant dans l'arrêt *Verville*, plus particulièrement dans des circonstances de dérogation aux plans et devis :

[34] Le concept de malfaçon, de son côté, fait référence à un défaut de moindre importance et a pour but de sanctionner une exécution non conforme au contrat[18]. Il ne vise pas, contrairement à la perte, à assurer la sécurité du public puisque les intérêts économiques du créancier sont les premiers bénéficiaires de cette garantie. La Cour en a déjà fourni la définition suivante [19] :

[15] Les auteurs Baudoin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non ».

[Nos soulignements] [Référence omises]

[71] En effet, notre Cour d'appel ²³ a déjà eu à se prononcer sur la question de savoir si le juge de première instance avait commis une erreur en concluant qu'il n'y avait pas de malfaçon, bien qu'une dalle de béton d'un garage et d'un solarium ait seulement quatre (4) pouces d'épaisseur, contrairement aux six (6) pouces prévus aux plans. Le juge en l'absence de tout problème structurel, d'esthétique ou d'usage a accepté l'expertise de l'ingénieur, selon laquelle cette différence n'affectait ni la solidité ni la valeur du bâtiment.

[72] Le Tribunal tient à souligner, tel que le soussigné l'a déjà analysé dans une décision arbitrale précédente ²⁴, que dans le cadre du Plan, les défauts de nature

²² *Verville c. Poirier*, 2021 QCCA 124, paragr. 34, citant *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, 2016 QCCA 825, paragr. 15, décision elle-même citée plus récemment dans *9196-7802 Québec inc. (Toctoque) c. JMMC Construction inc.*, 2025 QCCS 1432, paragr. 18.

²³ *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, précité note 22, paragr. 9 à 21, abordé dans le même sens plus récemment par notre collègue arbitre Me Gabrielle Tremblay dans *Baloo et Robko inc. (Développements Robko)*, 2025 CanLII 84955 (QC OAGBRN), paragr. 26, et par le soussigné dans *Bellerose et Constructions S.L. Marcoux*, 2022 CanLII 54063 (QC OAGBRN), paragr. 163 et 164.

²⁴ *MV et Constructions Raymond et Fils inc.*, 2018 CanLII 128203 (QC OAGBRN), paragr. 74 à 78.



purement esthétique sont souvent examinés à travers le prisme de la malfaçon ou du vice caché.

- [73] Les arbitres analysent donc si un défaut esthétique résulte d'un travail mal exécuté, de matériaux défectueux, ou d'une violation des normes contractuelles, en prenant en compte l'impact sur l'usage ou la jouissance du bien. Bien que la couverture des problèmes esthétiques ne nécessite pas que l'intégrité du bâtiment soit affectée, il est essentiel de démontrer qu'une anomalie est perceptible par une personne raisonnable et équivaut minimalement à une malfaçon ou à un défaut d'exécution sanctionnable.
- [74] Le Tribunal rappelle qu'aux termes des articles 2803 et 2804 du C.c.Q., le fardeau de la preuve de l'existence d'une problématique et du préjudice (mais ne requiert des Bénéficiaires preuve de la cause du préjudice) repose sur les épaules du demandeur, qui, dans l'instance, sont les Bénéficiaires ²⁵:

D. Points en arbitrage

Liminaire

- [75] La municipalité de Princeville a adopté le *Code de construction du Québec, Chapitre 1-Bâtiment et Code national du bâtiment-Canada 2010 (modifié)* (règlement municipal no 2017-318, entrée en vigueur le 21 juillet 2017) (« **CCQ** »).
- [76] Le Rapport Legault a requis l'installation d'un dispositif de monitoring de température et d'humidité à l'intérieur et à l'extérieur du Bâtiment pour une période du 21 mai au 30 novembre 2024, avec six (6) sondes (Extérieur en façade, Salon du RDC, salle de séjour du sous-sol, Descente d'escalier du garage menant au sous-sol, Chambre des maîtres à l'étage, Chambre avant droite de l'étage).
- [77] Les vérifications de l'expertise Legault-Dubois ont compris entre autres des essais d'infiltrométrie, une inspection et images thermographiques, l'utilisation d'un thermohygromètre et d'un hygromètre de contact, d'une modélisation énergétique (CSA F280); d'un manomètre numérique de mesure de perte de pression statique (au VCR), des tests d'infiltration d'eau, les capacités d'extraction de différents éléments mécaniques tels hotte de cuisine et ventilateurs, et une analyse et témoignage des habitudes d'utilisation par les occupants.

²⁵ 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.



- [78] Le Rapport Legault note le témoignage non-contredit que le mode d'utilisation de l'échangeur d'air récupérateur de chaleur (**VRC**) n'avait probablement pas été changé depuis la mise en service du système, de même que le point de consigne du contrôleur d'humidité.
- [79] D'un intérêt particulier pour le Tribunal, afin de bien saisir les constats des Bénéficiaires ou ceux des rapports déposés préalables à la visite des lieux par les experts Legault (21 mai 2024) est le constat (photos au Rapport Legault en appui) que (i) le réglage du système de ventilation principal indique que l'humidité relative est réglée à 40% et le ventilateur est réglé en mode continu à haute vitesse et (ii) les débits du VRC obtenus étaient largement faussés par l'obturation des filtres, à l'entrée du noyau sur le circuit d'admission d'air frais complètement obturé par les saletés, le pollen et les insectes morts, et à sa sortie présence de saleté et détrit.
- [80] Force est de conclure que les constats, réclamations et dénonciations, et autres déterminations préalables au 21 mai 2024 doivent être écartés pour les fins de l'analyse et motifs du Tribunal.

Point 1 - Fissure importante sur le béton - garage

- [81] La DécisionAdm1 a accueilli en partie la réclamation, en ce qui a trait aux fissures exposées aux intempéries, en contraste des fissures à l'intérieur du garage, rejetée et qu'il était requis de procéder à un colmatage ponctuel par un produit conçu à cet effet.
- [82] On comprend que le Rapport Petitpas (daté du 18 novembre 2023 – donc que l'Administrateur n'avait pas lors de la DécisionAdm1 le bénéfice de celui-ci) et le témoignage sur celui-ci à l'Instruction par son auteur que s'il est démontré qu'il n'y a pas de treillis métallique ou de barre d'armature dans le plancher de béton, une nouvelle dalle devrait être construite.
- [83] C'est d'ailleurs l'argumentaire des Bénéficiaires qu'il est requis construction d'une nouvelle dalle. Le Tribunal est d'un avis autre, et ne peut retenir les inférences non supportées du Rapport Petitpas à ces égards ou la demande des Bénéficiaires de reconstruction.
- [84] Le Tribunal a pourvu à une analyse détaillée de cette question lors de l'Instruction et témoignages, plans à l'appui.
- [85] D'une part, le Tribunal a l'avantage du passage du temps et des saisons lors de sa visite des lieux du 25 juin 2024, ainsi que d'une note de l'Entrepreneur du 22 novembre 2023 aux procureures et Tribunal qu'il n'y a pas de treillis dans le plancher mais plutôt l'installation d'une fibre structurale dans ce plancher.



- [86] D'abondant, et nonobstant le Rapport Petitpas, le Devis indique à la rubrique 'Dalles' (p.3) - Dalle de béton du garage ... avec fibre str. Polissage et scellant, le Tribunal comprenant que 'fibre str.' réfère à de la fibre structurale.
- [87] Le Tribunal a d'autre part l'avantage des constats de la largeur des fissures lors de la visite de l'Administrateur du 18 avril 2023 (DécisionAdm1) et de ses propres constats le 25 juin 2024, tenant compte des correctifs apportés par l'Entrepreneur par injection dans les fissures extérieure et intérieures.
- [88] Mais de plus, le Tribunal a procédé à des tests de dispersion d'eau sur le plancher dans certaines sections du garage, principalement d'une part entre des extrémités et la direction d'écoulement vers les fosses de retenue et vers ces extrémités des murs du garage.
- [89] Finalement, quant à la fissure extérieure, et ces hypothèses de manque de treillis et de barres d'armature, on ne peut que noter que la fissure est à la porte de droite du garage et qu'il n'y a aucune fissure extérieure à la porte de gauche, en support par inférence de la décision du Tribunal.
- [90] Le Tribunal considère qu'un correctif, si requis (pour toute fissure alors non complètement colmatée), par injection d'un produit de colmatage est suffisant et est le correctif approprié pour l'ensemble des fissures intérieures et extérieure du plancher du garage.
- [91] Toutefois quant à l'écoulement des eaux, il est requis de procéder à un correctif – soit par l'application d'un composé cimentaire autonivelant ou d'un scellant de plancher de béton, au choix de méthode par l'Entrepreneur, du côté du garage où est situé la porte intérieure d'entrée d'escalier vers le sous-sol, afin que sur cette longueur jusqu'à la fosse de retenue appropriée l'écoulement soit dirigé vers celle-ci et non vers les extrémités du mur.
- [92] Ce Point 1 et la réclamation des Bénéficiaires est donc uniquement accueilli et confirmé quant aux correctifs stipulés aux présentes.

Point 2. - Imperméabilisation – mur de fondation – garage

Point 12. - Drain au bas de l'escalier du garage

Point 26 - Présence d'efflorescence et d'humidité sur le bas du mur de fondation

Point 25. - Fissure à la dalle - entrée de la descente de sous-sol

- [93] La DécisionAdm1 caractérise le Point 2 tel que dénoncé et décrit par les Bénéficiaires, soit (i) l'absence de barrière hydrofuge à la fondation située à l'arrière du bâtiment, soit le mur donnant à l'arrière du garage, et (ii) ce que le Bénéficiaire avise l'Administrateur lors de sa visite, de "... son inquiétude quant à l'absence de l'imperméabilisation du mur mitoyen entre le garage et la maison".



- [94] La problématique alléguée de cette absence de barrière hydrofuge du Point 2 recoupe les Point 14 (Drain français) et Point 17 (Absence des tuyaux 4 po) à cet endroit du mur à l'arrière du garage alors que l'imperméabilisation du mur mitoyen soulevé à la description du Point 2 a un impact sur les Points 12 et 26 et finalement l'escalier du garage est entre autres visé par le Point 25.
- [95] Le Point 2 sera traité dans le cadre du Point 14 'Drain français' ci-dessous.
- [96] Le Tribunal note en effet la topographie du Bâtiment qui intègre le garage double, dans sa partie droite au corps principal du Bâtiment alors que la partie gauche (et porte) est en exergue mais en appui intégré, tel un mur mitoyen, sur la partie frontispice du mur façade gauche du Bâtiment. La descente de l'escalier auquel il est fait mention aux Points 3 (Taux d'humidité au sous-sol) et 26 (humidité sur le bas du mur de fondation se situe à l'arrière du garage, parallèle à la porte de garage et permet à sa base un accès par une porte au sous-sol, et le Point 26 vise une partie inférieure du mur façade gauche du Bâtiment, côté descente d'escalier.

Drain au bas de l'escalier

- [97] Le Rapport Petitpas (section 4.5) recommande l'installation d'un drain de plancher, sans motifs ou cause identifiée.
- [98] L'Administrateur semble soutenir qu'après analyse du Devis ce drain devait faire l'objet d'une installation.
- [99] En effet, à une lecture du Devis sous la rubrique « Salle de bain à l'étage » on trouve sous-rubrique 'Drain de descente de cave+drain garage', le Tribunal ne peut que constater que cette mention au Devis et ce Point 12 et la réclamation des Bénéficiaires se devra d'être reconnu, sujet à la condition suivante :
- le Tribunal, ayant constaté présence d'humidité à la paroi du mur de béton à la hauteur de la base (à droite) de cet escalier lors de sa visite, se range à l'analyse et correctifs aux Points 3 (humidité élevé au sous-sol) et 26 (humidité - bas du mur de fondation), et Ordonne conditionnellement l'installation d'un drain de plancher à la descente de cave, uniquement dans l'éventualité où les correctifs adoptés au Rapport Legault pour les Points 3 et 26 (avec un passage du temps pour constat) ne règlent pas les problématiques du Point 26.

Présence d'efflorescence et d'humidité sur le bas du mur de fondation

- [100] Le Rapport Legault stipule (para 68) que la présence d'un cerne d'eau peut avoir 3 origines, soit une infiltration d'eau, un déversement accidentel tel qu'une fuite de plomberie, ou encore un phénomène de condensation.



[101] Le Rapport Legault poursuit (para 69) que leurs tests d'arrosage n'ont pas démontré d'infiltration d'eau par la fondation ou de problématique de drainage et que de plus, aucun tuyau de plomberie ne se trouve à proximité. L'expert est d'avis que par déduction, cette problématique est un phénomène de condensation.

[102] Donc, suite à la visite de l'expert le 21 mai 2024 et de même conclusion (au sommaire des paras 78 et 79) le Rapport Legault conclut (paras 94 et 95) :

[94] Les cernes d'eau qui apparaissent de façon aléatoire au bas de la descente d'escalier menant au sous-sol à partir du garage sont causés par des phénomènes de condensation. Ces phénomènes de condensation sont normaux et sont explicables par les températures de surface du béton à la base du mur qui passe sous le point de rosée en présence de conditions particulières ainsi que par une humidité relative plus élevée dans la descente que dans le reste du bâtiment. Afin de corriger cette situation, le contrôle de l'humidité relative à l'intérieur pourrait contrer le phénomène, mais pourrait s'avérer difficile à maintenir. L'augmentation de la température de surface du mur de fondation pourrait aussi solutionner la problématique, mais cela serait complexe à mettre en œuvre et illogique dans un contexte d'économie d'énergie.

Et le Tribunal endosse et ordonne de procéder au correctif tel que pourvu:

« [95] Il pourrait donc être judicieux de simplement empêcher la vapeur d'eau d'atteindre la surface de béton en isolant légèrement le mur de fondation à l'aide d'un système d'isolation des façades (SIFE) ».

[103] Ce système d'isolation avec enduit se compose d'une barrière résistante à l'eau à application liquide (BRE-AL) (pare-air et/ou pare-vapeur), d'un panneau isolant avec drainage soit collé et/ou fixé mécaniquement, d'une couche de base renforcée d'un treillis et d'une couche de finition texturée.

[104] Ce Point 26 est accueilli et le correctif est y spécifié.

Fissure à la dalle - entrée de la descente de sous-sol

[105] Les fissures constatées par le Tribunal sur le palier supérieur de la descente d'escalier, entre autre au niveau du seuil de la porte intérieure entre le garage et la descente, requièrent que toutes les fissures de ce palier (qui comporte aussi une porte vers l'extérieur) soient sous correctif (i) par injection d'un produit de colmatage et, par la suite (ii) par l'application d'un composé cimentaire autonivelant ou d'un scellant de plancher de béton, au choix de méthode par l'Entrepreneur.

[106] Ce Point 25 est accueilli et le correctif y est spécifié.



Point 3 - Taux d'humidité élevé dans le sous-sol

- [107] De nouveau, le Tribunal confirme que la Décision Supp. de l'Administrateur qui ne vise de nouveau que le Point 3 est nulle et non avenue.

Échangeur d'air récupérateur de chaleur (VCR)

- [108] L'échangeur d'air récupérateur de chaleur (VRC) de modèle ALDES, H190-TRG est installé (installation règlementée par le CCQ et Norme nationale du Canada CAN/CSA-F326-M9191, i.e. pour résidence de plus de 5 chambres à coucher, ce qui est le cas) dans la salle mécanique du sous-sol pour fins d'assurer la qualité de l'air du bâtiment et le contrôle de l'humidité relative.
- [109] Le Rapport Legault conclut que c'est principalement le manque d'entretien incluant a un impact sur les Points concernant le nettoyage des filtres du VCR et l'absence de modulation dans la programmation de l'appareil et que la demande d'humidité relative est réglée à 40% peu importe les saisons (i.e. humidité relative acceptable en hiver, mais une humidité beaucoup trop importante en été – ce qui contribue à faire augmenter le taux d'humidité à l'intérieur du Bâtiment alors que la climatisation est alors recommandée).
- [110] Le Rapport Legault confirme toutefois que l'appareil nécessite une recalibration et un balancement des débits d'air afin que les valeurs de ceux-ci correspondent aux paramètres initiaux de sa fiche signalétique afin que le système induise le bâtiment en légère pression positive comme recommandé dans le guide d'installation, d'opération et d'entretien du VRC H190.
- [111] Le Tribunal requiert de l'expertise Legault-Dubois un rapport complémentaire, reçu daté du 12 mars 2025, le Compte rendu Legault, afin de procéder (i) aux nettoyages du VRC et du conduit d'alimentation d'air frais, (ii) à l'équilibrage aéraulique (balancement) du VRC et (iii) de confirmer la possibilité d'ajuster les débits d'alimentation et d'évacuation du VRC afin d'atteindre au moins les valeurs minimales acceptables pour le Bâtiment.
- [112] Le Rapport Legault indiquait que les besoins en ventilation minimum pour le Bâtiment est de 180.2 CFM (selon la norme CAN/CSA-F326-M91) et qu'un calcul basé sur le volume total intérieur pour assurer une qualité de l'air adéquate requiert 193.5 CFM et que la capacité maximale théorique du VCR est de 199 CFM (incluant un facteur de 0.4 de perte de charge) et également qu'il faut tenir compte de la capacité d'extraction supplémentaire intermittente requise pour les salles de bain et salle de toilette.



[113] Le débit d'air en alimentation (150 CFM mesuré) peut être ajusté à la hausse alors que le débit d'air en évacuation (150 CFM mesuré) est à sa pleine capacité et que la vitesse du ventilateur en extraction est déjà au maximum possible.

[114] En ce qui a trait à la vitesse d'alimentation du VRC, le Compte rendu Legault conclut :

« ... malgré la capacité nominale théoriquement suffisante du VRC, nous affirmons qu'il n'est pas possible d'atteindre les débits minimums requis au VRC avec l'appareil en place. En effet, les réseaux de conduits en place engendrent une perte de charge trop importante, ce qui ne permet pas au VRC d'atteindre les débits prévus. »

[115] Les pertes de charge sont supérieures à la capacité de l'appareil.

[116] Les pertes de charge peuvent notamment être engendrées par des fuites d'air ou des frictions induites par la longueur des conduits, le type de conduit (rigide ou flexible) et le nombre de coudes nécessaires à la distribution.

[117] Conséquemment, et le Tribunal ordonne, soit (i) que l'Entrepreneur revoie, avec rapport d'expertise subséquent requis dont copie aux Bénéficiaires, le type et la configuration des conduits, incluant coudes, afin de rencontrer un volume de 193.5 CFM, ou (ii) si ceci ne peut être atteint avec le système existant, il est obligé de remplacer le VRC afin d'atteindre ce volume (incluant une capacité d'ajustement de hausse alors recommandée dans les circonstances par le manufacturier).

[118] Conséquemment, malgré le manque d'entretien, le Tribunal est d'avis que le correctif ordonné est requis et sa conclusion est que cet élément du Point 3 est accueilli et le correctif y est spécifié.

Thermopompe et climatisation

[119] De plus, le Tribunal considère que la composante climatisation est intégralement liée à la capacité de chauffage et de ventilation.

[120] Le Devis ne mentionne que le chiffre 2, inclus, à l'item Thermopompe, mais sans plus.

[121] Le mandat commun à Legault-Dubois inc. souligne les problématiques soulevées par les Bénéficiaires, entre autre la 'Capacité insuffisante de la thermopompe'.

[122] Le Rapport Legault indique que la capacité de climatisation du Bâtiment est de 28400 Btu au total, climatisation par une thermopompe à air de type bibloc possédant 2 têtes intérieures (de capacités respectives de 18000 Btu à l'étage et 12000 Btu au rez-de-chaussée) et d'une unité extérieure de la thermopompe.



- [123] Il y a constat que l'unité à l'étage dirige l'air froid vers la cage d'escalier et que la distribution de l'air froid vers les autres pièces de l'étage était faible voire inexistante.
- [124] Sous modélisation du Bâtiment selon la norme CSA-F280-M12, le Bâtiment a une capacité nominale de 42668 Btu/hr.
- [125] La conclusion au Rapport Legault est que la puissance du système de climatisation est insuffisante et qu'il est nécessaire de procéder au remplacement de l'appareil par un modèle de capacité supérieure et qu'il est également nécessaire de procéder à la relocalisation de la tête de l'unité de l'étage.
- [126] Conséquemment, cet élément du Point 3 est accueilli et l'Entrepreneur doit pourvoir à remplacement de la thermopompe pour rencontrer les besoin en capacité de climatisation du Bâtiment tel qu'illustré et calculé au Rapport Legault.

Point 6 - Dénivellation entre deux sections du plancher

- [127] La DécisionAdm1 constate un dénivelé de 6 mm à savoir que le plancher de bois franc (penderie) est plus haut que le carrelage de la céramique (salle de bain adjacente) observée en novembre 2022 suite à une réparation de l'Entrepreneur au plancher de la chambre des maîtres.
- [128] Conséquemment, et alors qu'il n'y a pas de preuve autre au dossier, ce Point 6 et réclamation des Bénéficiaires est accueilli et l'Entrepreneur se devra de corriger afin d'éliminer ce dénivelé.

Point 10 - Défaut d'étanchéité à l'air des portes et fenêtres

- [129] Le Tribunal n'a pas constaté de préjudice quant à ce Point ni de constat physique de malfaçon ou requérant parachèvement qui pourrait supporter en saison autre le préjudice allégué.
- [130] Les Bénéficiaires n'ont d'autre part pas rencontré leur fardeau de preuve quant à un préjudice quelconque, et conséquemment ce Point 10 et la réclamation des Bénéficiaires est rejeté.

Point 11 - Fissure intérieure – porte de la chambre

- [131] Il y constat sans équivoque du Tribunal lors de sa visite des lieux; que ce n'est pas simplement la présence d'une fissure sur le mur en ligne avec la jonction des cadres vertical et horizontal supérieur de cette porte mais beaucoup plus la disjonction évidente et sévère de l'ensemble du cadre supérieur de cette porte, tant côté chambre que côté corridor. De même, cette porte se coince et ne ferme pas.



[132] L'inférence pourrait conclure que la cause de cette problématique soit plus importante qu'un simple défaut d'installation ou de matériau défectueux et qu'il ne s'agit pas simplement de combler une cavité quelconque mais de déterminer la cause de cette problématique, qu'elle soit structurale ou autre avant de pourvoir à un correctif quelconque.

[133] Ce Point 11 et réclamation des Bénéficiaires est accueilli. Si requis, le Tribunal conserve juridiction afin d'analyser la cause alors déterminée et le ou les correctifs alors proposés. Il est suggéré qu'un expert en structure, à la charge de l'Entrepreneur, avise les Parties à ce sujet.

Point 13 - Absence de conduit d'échangeur d'air dans la salle de bain des maîtres

[134] Tel que mentionné, le Rapport Legault tient compte de la capacité d'extraction supplémentaire requise pour les salles de bain et salle de toilette.

[135] C'est le système de ventilation principal du Bâtiment qui assure l'extraction de la salle de bains de l'étage ainsi que des salles de toilette du rez-de-chaussée et du sous-sol. L'extraction de la salle de bain des maîtres se doit donc d'être assurée par un ventilateur d'extraction indépendant, que le Tribunal comprend avoir été installé par l'Entrepreneur.

[136] Le Rapport Legault stipule que suite à prise de données et analyse les salles de bains ont des débits d'extraction d'air adéquats (sdb des maîtres 60 cfm – sdb étage 55 cfm).

[137] Le Point 13 et la réclamation des Bénéficiaires à ce sujet est conséquemment rejeté.

Point 14 - Drain français

[138] *Rapport Dion*. Le Rapport Dion découle d'une inspection en août 2022 (i) par caméra du pluvial, du raccordement du drain en façade et du drain de fondation qui ne démontre aucune anomalie et (ii) l'observation d'un drain partiel sous la dalle.

[139] Ce qui toutefois ressort (photos en appui pp. 5 et 6 – espace alors excavé, par inférence lors de l'inspection, au mur arrière du garage) est

(i) qu'il n'y a que 3" de pierre concassée en couverture du drain PVC, en deçà de la norme minimale (9.14.3.3.4 CCQ),

(ii) que les Plans (coupe de mur type 1 et 2) demandent 32" de pierre concassée à partir de la semelle et 12" par-dessus le drain, l'inspection démontrant plutôt 16" à partir de la semelle et 3 à 4" par-dessus le drain,



et (iii) selon le Tribunal, une installation déficiente d'une membrane (identifiée filtrante Soleno FX-80 de largeur 24").

- [140] *Rapport Doucet*. Tel que précité, le Rapport Doucet d'expertise en plomberie daté du 7 mars 2025 de Plomberie 1750/Damaxpert, rejeté initialement mais après considération cette (inspection par caméra et localisateur du drain au mur arrière du garage) est utile au Tribunal, plus particulièrement la photographie (en p. 4/5, autodatée du 6 mars 2025) quant au bris de tuyau du drain (coude) mais sans considérer l'opinion d'une 'mauvaise pente' requérant selon ce rapport correction.
- [141] *Caméra et vidéo*. Il y a eu une certaine confusion sur l'expression caméra, alors que les Parties recherchaient une vidéo de Shervic enr. 2973-0108quebec inc. ayant agi pour l'Entrepreneur (courriels de Me Cliche et de l'Entrepreneur - Mme Grenier) dont on conclut qu'il n'y a pas de vidéo au dossier à ce sujet, mais tel que mentionné il y des photos prises par caméra en expertise.
- [142] Il y a eu des divergences importantes entre les Parties, sur l'enfouissement du drain français, la pente d'installation, l'enduit extérieur de fondation, le 'gravier' - la pierre concassée, le coude du drain tant à la photo E-6.4 de l'Entrepreneur (pièce E-6, reçu par le Tribunal le 24 septembre 2024) que l'inspection et photo au Rapport Doucet.
- [143] *Point 2 – Imperméabilisation – mur de fondation*. D'entrée, que l'Entrepreneur se défend sur l'enduit de fondation (quoiqu'il en a étalé subséquemment sur le mur arrière extérieur du garage la partie alors excavée en photo au dossier) que le « ... client a payé pour ce qu'il a eu d'imperméabilisant, montant alloué 511\$ - pièce E-4 p 5/21) est à tout le moins inapproprié, et ne rencontre même pas l'esprit des obligations de l'Entrepreneur. Les présentes adressent le Point 2, dans le cadre des correctifs ordonnés par le Tribunal à ce Point 3, et ordonne imperméabilisation sur l'ensemble des murs de la fondation par enduit, à la profondeur recommandée par l'expert indépendant maintenant prévu ci-dessous.
- [144] Les 4 photos sous E-6 ne permettent pas à l'Entrepreneur de rencontrer son fardeau de preuve quant au Point 14 dans son ensemble, incluant tant les mesures de pierre concassée que l'installation de membrane; mais il a plus, la photo E-6.4 clairement démontre que l'installation du drain ne rencontre aucune des règles de l'art ou les stipulations des Plans.
- [145] Notant toutefois, quant aux Plans relativement au drain de 4" en traverse de la semelle, l'énoncé de Gagné (pièce E-4 p.12/21) :

« cet élément n'est aucunement obligatoire au code mais simplement un petit ajout que je juge intéressant. Ce détail était proposé dans la revue Québec Habitation et peut être utilisé dans le cas où il y aurait de l'ocre ferreux »



De nouveau, ceci laisse une certaine 'flexibilité d'interprétation' de certains des éléments requis aux Plans, tels les commentaires de Gagné aussi au même courriel (pièce E-4 p.12/21) entre des sonotubes (pilastres) de 10" « alors qu'il est bien possible que des 8 po soit suffisant ». Voir le Point 21 ci-dessous.

- [146] Le Tribunal conclut que les problématiques au drain français sont suffisamment sérieuses tant à la preuve que dans le cadre des obligations de résultat de l'Entrepreneur que l'installation de l'ensemble du drain français, sauf quant à un drain en traverse de la semelle qui est exclu du correctif ordonné, (correctif lorsque la saison le permettra sans impact indu sur l'Entrepreneur - donc saison printemps-été 2026) soit excavé, inspecté par un expert indépendant (qui n'a pas été impliqué au présent dossier) au choix de l'Entrepreneur et à la charge de celui-ci, et que son mandat et recommandations et rapports emportent surveillance de chantier lorsqu'opportun,
- [147] Finalement, quant à ce Point, le Devis (p.3/7) spécifie « Drain BNQ avec pierre $\frac{3}{4}$ et géotextile sur pierre et cheminé nettoyage »; BNQ : Bureau de normalisation du Québec (BNQ).
- [148] La couverture aux Plans de 12" par-dessus le drain et de 32" de pierre concassée à partir de la semelle est requise. Le Tribunal suggère une couverture de 18" de pierre $\frac{3}{4}$ " net; dans un cadre de 'Drain BNQ', le CCQ demande une couverture moindre mais le Tribunal est d'avis que la clé d'un bon système de drainage est la quantité de pierre mise en place. La membrane géotextile afin de filtrer les sédiments provenant du ruissellement des eaux de surface, remplaçant la membrane précédemment installé, se devrait de conserver des entrées pour l'eau à certains endroits, afin de permettre si la membrane se colmatait dans le futur, écoulement de l'eau vers le drain.
- [149] Conséquemment, le Tribunal est d'avis que le correctif ordonné est requis et sa conclusion est que le Point 14 est accueilli (incluant que le Point 2 est aussi accueilli) et l'ensemble des correctifs y est spécifié.

Point 17 - Absence des tuyaux 4 po dans la semelle de fondation

- [150] Le Rapport Petitpas (section 4.8), sans aucun constat d'inspection ou autre preuve indique que les plans n'auraient pas été suivis par l'entrepreneur. Ceci n'est d'aucune utilité dans le cadre d'un rapport d'expertise.
- [151] Les Bénéficiaires n'ont d'autre part pas rencontré leur fardeau de preuve quant à un préjudice quelconque, et conséquemment ce Point et la réclamation des Bénéficiaires est rejeté.



Point 18 - Cheminées de nettoyage (2) manquantes et quatre sorties doubles avec bouchons d'accès dévissables

- [152] De nouveau, le Rapport Petitpas indique que selon les renseignements obtenus – sans aucune information de la source quelconque de ceux-ci, que les cheminées le long du mur latéral gauche « n'auraient pas été [sic] collées avec la [sic] colie prévue a cette fin. Si tel est le cas, on devra reexcaver et installer les [sic] cheminees de nettoyage selon les [sic] regies de [sic] Kart ... » et sans plus. Ceci n'est d'aucune utilité dans le cadre d'un rapport d'expertise.
- [153] On ne peut éviter de noter un certain laxisme dans la rédaction du Rapport Petitpas et le nombre élevé d'erreurs d'orthographe ou de typographie, à répétition.
- [154] La DécisionAdm1, suite à une analyse sur l'exigence quant à l'installation de cheminées de nettoyage, précise que cette situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon non apparente et par conséquent, aucun correctif n'est requis sujet à ce que l'Entrepreneur devra faire l'installation des bouchons dévissables manquants; le Tribunal est en accord avec cette détermination et conclusion et ce Point et réclamation des Bénéficiaires est rejeté, sujet à l'installation de bouchons dévissables, s'il en est.

Point 20 - Main courante - descente du sous-sol

- [155] Il y a un écart d'enlignement entre les éléments séparés de la main courante. Un ajustement et déplacement de certains points d'encrage est requis afin d'assurer un enlignement en continu (et réparer les positions d'encrage retirés) mais ne requérant pas une main courante d'un seul tenant.
- [156] Ce Point est accueilli et le correctif est spécifié.

Point 21 - Pilastres de béton

- [157] Le Tribunal a commenté ci-dessus à la sous-rubrique "Critères de détermination – malfaçons et Application des règles de l'art et des stipulations contractuelles" que d'une part il faut démontrer préjudice, et d'autre part qu'une violation des normes contractuelles ou une dérogation aux plans et devis requièrent qualification à tout le moins de malfaçon.
- [158] Il n'y a aucune référence au Contrat d'entreprise ou au Devis relativement aux supports de cette terrasse et donc de violation des normes contractuelles ou une dérogation au Devis. Quant aux plans (pièce B-2, planche 2/10), on indique des sonotubes de 10", sous la galerie et de 8" en support de l'escalier extérieur.



- [159] Les Bénéficiaires allèguent une perte de jouissance du bien relativement à cette terrasse et supports quant à la possibilité que les bénéficiaires pourvoient à la construction d'éléments d'un spa pour installation subséquente à la construction et réception du Bâtiment. Il n'y a aucune mention de ce spa sauf en argumentaire des Bénéficiaires; ceci ne constitue simplement pas un impact sur usage ou la jouissance du bien tel que considéré par la doctrine et jurisprudence et n'est pas signe d'une baisse de qualité de la construction.
- [160] D'abondant, Gagné indique qu'il illustre systématiquement des pilastres de 10" de diamètre à ses plans mais que des 8" peuvent être suffisants. On ne peut que conclure que les Plans n'ont pas bénéficiés d'un calcul spécifique de charge pour cette terrasse.
- [161] Lors de la visite des lieux par le Tribunal, plus de deux (2) ans après la fin des travaux et réception du Bâtiment, après une revue exhaustive par le Tribunal de cette galerie et escalier et observations détaillées, le Tribunal constate qu'il n'y a aucune indication d'un travail mal exécuté ou de matériaux défectueux, au contraire, il y a absence totale d'une fissure quelconque à cet escalier, ou d'une problématique à la structure de la terrasse soit en niveau ou inclinaison (incluant le vertical des sonotubes de support) et incluant à la jonction de la galerie au Bâtiment, jonction intacte en tous points.
- [162] Ce Point et la réclamation des Bénéficiaires est donc rejeté.

Point 23 - Absence ou manque de renfort au sous-plancher sous le carrelage céramique - salle de bain des enfants

- [163] Alors que la DécisionAdm1 indique que ce Point a été résolu sans ordonnance, que le Rapport Hébert (du 15 septembre 2022) indique "... observé une situation qui laisse présager l'absence ou un manque de renfort du sous plancher sous la céramique dans la salle de bain des enfants à l'étage" et un constat de "plusieurs céramiques fissurées" et que le Rapport Petitpas indique (section 4.12) que le plancher 'craque', lors de la visite des lieux du Tribunal, en présence des Bénéficiaires, le soussigné, malgré des tentatives répétées (de son poids imposant) ne constate aucun 'craquement' ou toute autre problématique, incluant aucune céramique fissurée (ce qui est d'ailleurs aussi le constat d'une pièce des Bénéficiaires, une vidéo pièce B-10).
- [164] Ce Point et la réclamation des Bénéficiaires est donc rejeté.



Point 24 - Espace et fermeture non étanche à l'air de la porte arrière du garage

[165] Le Tribunal n'a pas constaté de problématique à ce Point et dans ces circonstances, ce Point et la réclamation des Bénéficiaires est rejeté.

IX. FRAIS D'EXPERTISE

[166] Chacune des Parties a soumis au Tribunal une ventilation de leur frais d'expertises respectifs, et dans les circonstances, l'art. 124 al. 1 R. prévoit :

« 124. 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. »

[167] Tel que précité, quoique non lié par le *Code de procédure civile*, le Tribunal peut s'en inspirer lorsqu'il est opportun.

[168] La pertinence d'une expertise, dont le Tribunal a la discrétion d'évaluer, est dans le but d'éclairer le Tribunal (231 C.p.c.) dans sa prise de décision et de permettre de résoudre efficacement le litige dans le respect du principe de proportionnalité qui s'impose, qu'un expert se doit d'exécuter sa mission avec objectivité, impartialité et rigueur (235 C.p.c.).

[169] Les frais d'expertise incluent généralement ceux qui sont afférents à la rédaction du rapport, à la préparation du témoignage le cas échéant et au temps passé par l'expert pour témoigner ou, dans la mesure utile, pour assister à l'Instruction (339 al. 2 C.p.c.).

[170] La raisonnable des frais est directement liée à la pertinence d'une expertise.

[171] Le Tribunal ordonne le remboursement de des frais d'expertises réclamés (pièce B-17) pour le Rapport Hébert (1 767,75\$) et pour le Rapport Dion (574,88\$).

[172] Rapport Petitpas. La pertinence du Rapport Petitpas est plus que problématique, tel sur des Points vigoureusement contestés, à titre uniquement d'exemples :

- le Point 3 'Taux d'humidité' dont le Rapport n'indique que la puissance nécessaire et le balancement du système relèvent d'un spécialiste en ventilation/climatisation ou d'un ingénieur en mécanique du bâtiment, et « Si le système en place n'est pas suffisant, il devra être remplacé par un système plus performant », mais sans plus,
- le point 14 'Drain français' qu'une inspection télévisée du drain agricole soit faite par un spécialiste en la matière mais sans plus, ou



- le Point 26 (Presence d'efflorescence - bas du mur de fondation) dont le Rapport Petitpas n'indique (i) que l'auteur lors de sa visite « n'a pas [sic] constate la [sic] presence d'efflorescence mais qu'une photo de l'Administrateur montre que « le bas du mur de beton [sic] sature d'eau [sic] vis-a-vis le palier inférieur de l'escalier ».

Force est de constater que cette photo ne montre ni une présence d'eau ni le mur vis-à-vis. Le Tribunal note d'autre part que l'opinion de l'auteur s'est révélé incorrect : « Pour avoir une telle saturation d'eau dans un bas de mur, il est probable qu'il y avait un problème de drainage à cet endroit ».

Ce qui porte l'auteur à conclure « On devra vérifier si le bas de ce mur de béton devient saturé d'eau à nouveau; tout particulièrement au printemps après la fonte des neiges ... », mais sans plus.

Dans le même sens, le 'Sommaire et Conclusion' (section 5) du Rapport Petitpas, de 13 lignes de texte dans sa totalité ne nous informe que de généralités « la résidence sous étude est affectée de plusieurs déficiences et [sic] malfaçons qui vont nécessiter des travaux correctifs importants. De plus, un suivi à court et à moyen terme devra être fait pour statuer sur [sic] évolution des fissures présentes dans le plancher du garage, dans le palier de béton de l'escalier qui mène au sous-sol à partir du garage et dans le parement de [sic] maçonnerie extérieur. »

[173] Force est aussi de constater que le Rapport Petitpas n'a pas été d'une utilité quelconque au Tribunal, que sa rigueur est loin de ce qu'elle devrait être, que l'objectivité et impartialité du texte et du témoignage à l'Instruction de son auteur laisse à désirer; de plus, les interventions du Tribunal de rappel de son rôle d'expert auprès de son auteur lors de l'Instruction à de nombreuses reprises et la décision subséquente du Tribunal d'aviser que la présence de son auteur suite à son témoignage n'était plus requise, malgré ses protestations, sont des éléments additionnels de l'exercice de la discrétion du Tribunal en analyse de la pertinence et raisonnable des frais réclamés. Le montant réclamé est significativement très élevé dans les circonstances, soit plus de 80% du total des frais d'expertise du Rapport Legault, et conséquemment, le Tribunal n'accorde aucun remboursement de frais pour le Rapport Petitpas.

[174] Rapport Legault – expertise commune. Quant au Rapport Legault et Compte rendu Legault, le Tribunal a apprécié la pertinence de ceux-ci et tel que convenu sous le mandat d'expertise commune, les frais de Legault-Dubois Inc. sont partagés par consentement des Parties à part égales entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires et les sommes déposées en fidéicommiss, reçues à part égales pour ces fins, seront transmises par le Greffe à Legault-Dubois Inc.



[175] Quant aux frais de Legault-Dubois sous soumission proposés par Legault-Dubois Inc. afin de procéder au nettoyage et à la recalibration du système de ventilation, notant l'Ordonnance du Tribunal du 5 mars 2025 prévoyant que le Tribunal tranchera en cas de désaccord, alors que (courriels respectifs du 6 mars 2025) les Bénéficiaires confirment être en accord avec ces frais, mais que l'Entrepreneur avise ne pas être responsable de cette situation (frais d'entretien de l'appareil), le Tribunal est d'avis que ceci est à charge 50% / 50% à chacun des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur, en suivi du mandat à l'expert, et ordonne paiement par chacune des Parties à Legault-Dubois Inc. dans les dix (10) jours ouvrables de la réception d'un avis du Greffe du Centre avec copie d'une facturation de l'expert à cet effet.

X. FRAIS D'ARBITRAGE

[176] Les frais d'arbitrage des présentes, en conformité de l'art. 123 al. 2 du Règlement, sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

[177] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, quant aux Points 1, 2, 3, 6, 11, 12 (en partie, sujet à condition), 14, 20, 25 et 26.

[178] **REJETTE** la demande d'arbitrage quant aux Points 10, 13, 17, 18 (sujet à condition), 21, 23 et 24.

[179] **CONSERVE** juridiction dans un cas de désaccord au Point 11.

[180] **ORDONNE** que Société pour le règlement des conflits Inc (Soreconi) et son Greffe pourvoit à versement à Legault-Dubois Inc. des sommes en fidéicommiss déposées au dossier arbitral pour ces fins suite à réception d'une facturation consolidée de Legault-Dubois Inc. (pour services rendus, sans intérêts) avec information récapitulative des sommes reçues par Legault-Dubois Inc., et des sommes demeurant dues, et d'aviser le Tribunal de sa réception, avec copie de celle-ci.

[181] **ORDONNE** aux Parties de pourvoir, suite à reception par le Greffe de la facturation consolidée de Legault-Dubois Inc. et avis subséquent du Greffe aux Parties, au paiement d'un reliquat, s'il en est, alors dû à Legault-Dubois Inc., dans une proportion de 50 – 50% tant pour le mandat initial que pour la visite et rapport additionnel de mars 2025, dans un délai de dix (10) jours ouvrables suivant la réception de cet avis subséquent du Greffe aux Parties, le Tribunal conservant juridiction jusqu'à plein paiements respectifs.

[182] **ORDONNE** que l'Administrateur rembourse aux Bénéficiaires un montant total de 2 372,63\$ pour frais d'expertises en conformité de l'art. 124 du Règlement.



[183] **ORDONNE** en conformité du Règlement que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage, LE TOUT, avec les coûts de l'arbitrage à la charge de La Garantie Construction Résidentielle (GCR) avec les intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de trente (30) jours.

DATE: 31 décembre 2025

) 
M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

