

**ARBITRAGE**  
**EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE**  
**PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Chapitre B-1.1, r. 8)  
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL  
No. S21-081301-NP

**9264-3212 Québec Inc./Habitations Lussier**

Entrepreneur

c.

**Martin Giguère**

Bénéficiaire

Et

**La Garantie Construction Résidentielle**

Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur :	M <sup>e</sup> Pierre-Olivier Baillargeon Monsieur Richard Lussier Monsieur Méril Guertin Monsieur Olivier Hébert
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Martin Giguère
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer Madame Camille Bélanger Monsieur Yvan Gadbois
Date de l'audition :	17 mars 2022
Date de la décision :	25 avril 2022

## Description des parties

### Bénéficiaire :

Monsieur Martin Giguère  
3843 rue Régina-Gagnon  
Saint-Hubert, Qc.  
J3Y 0N1

### Entrepreneur :

9264-3212 Québec inc./Habitations Lussier  
677, rue de Normandie  
Boucherville, Qc.  
J4B 8P8  
a/s M<sup>e</sup> Pierre-Olivier Baillargeon  
Crochetière Pétrin sencrl  
5800 boulevard Louis-H-Lafontaine, 2e étage  
Anjou QC H1M 1S7  
Téléphone : (514) 354-3645, poste 239

### Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)  
a/s M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

## Liste des pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

### Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 16 mars 2016 ;
- A-2 Contrat préliminaire signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 16 mars 2016 ;
- A-3 Attestation d'acompte signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 2 avril 2016 ;
- A-4 Formulaire d'inspection préreception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 27 juillet 2016 ;
- A-5 Acte de vente signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 8 août 2016 ;

### Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-6 Formulaire de dénonciation envoyé par le Bénéficiaire le 3 septembre 2020 ;
- A-7 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 2 novembre 2020 ;
- A-8 Courriel de l'avis de 15 jours envoyé à l'Entrepreneur daté du 20 novembre 2020 auquel sont joints :
  - Le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-6 ;

Le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur, vierge ;

Correspondance(s)

- A-9 Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 21 novembre 2020 auquel est joint ;  
Une facture ;
- A-10 Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 23 novembre 2020 auquel sont joints:  
2 photos ;  
Une vidéo ;
- A-11 Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 17 février 2021 ;
- A-12 Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 21 mai auquel sont jointes :  
10 photos ;

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

- A-13 Un rapport d'inspection thermique daté du 5 janvier 2021 ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 9 juillet 2021, ainsi que l'accusé réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 12 juillet 2021 ;
- A-15 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 26 août 2021 incluant:  
La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 13 août 2021 ;  
La lettre de notification de la demande d'arbitrage datée du 26 août 2021 ;
- A-16 Curriculum Vitae de Camille Bélanger ;
- A-17 En liasse, trois photos du maçon (prises de vue : 31 mai 2021 à 11 :24).
- A-18 : (En cours d'audience) Échange de courriels du 21 avril 2021 au 18 mai 2021.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B1 - Trois photos en liasse en cours d'audience, toutes du 25 mai 2021.

**TABLE DES MATIÈRES**

INTRODUCTION .....	4
HISTORIQUE.....	5
PREUVE ORALE À L'AUDIENCE.....	12
L'Entrepreneur.....	12
Martin Giguère.....	12
Richard Lussier.....	13
La problématique.....	13
L'implication de la GCR .....	14
Engagements à l'audience.....	16
Méril Guertin.....	16
Olivier Hébert .....	18
Le Bénéficiaire.....	18
L'Administrateur.....	19
Camille Bélanger .....	19
Historique avant le 31 mai .....	19
La visite des lieux du 31 mai 2021 et après .....	20
Yvan Gadbois.....	22
PLAIDOIRIES .....	26

L'Entrepreneur .....	26
Question du Tribunal sur les conclusions recherchées .....	28
L'Administrateur .....	28
Le Bénéficiaire .....	29
Réplique de l'Entrepreneur .....	29
DÉCISION .....	30
Les doléances de l'Entrepreneur .....	30
Conclusions sur les doléances .....	35
Les travaux correctifs (pages 6 et 7 de la décision) .....	36
Les conclusions de la décision de l'Administrateur (pages 8 et 9 sur le Point 1) .....	37
FRAIS .....	39
CONCLUSION .....	39

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 13 août 2021, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 septembre 2021.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'est soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.
- [3] L'Entrepreneur a produit sa demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*).
- [4] Lors de la conférence de gestion du 7 décembre 2021, et à l'audience du 17 mars 2022, le procureur de l'Entrepreneur a affirmé se porter en arbitrage des deux parties de la décision du 9 juillet 2021, soit
- [4.1] celle citée aux pages 6 et 7 portants sur des travaux correctifs [à la suite d'une dénonciation écrite du Bénéficiaire du 3 septembre 2020] ; et
  - [4.2] celle citée aux pages 8 et 9 portants sur le Point 1 – *Infiltration d'eau entre la maçonnerie et la membrane*.
- [5] À l'audience, l'Entrepreneur a affirmé ne pas contester les trois premiers points suivants, se désister de sa demande d'arbitrage sur ces points (sous réserves d'un nouveau délai d'exécution), s'est engagé à les faire, et a affirmé s'engager à procéder au quatrième point (sous paragraphe [5.2] ci-après), le tout dans le délai à être fixé dans la décision arbitrale :
- [5.1] page 7 – Toiture :
    - [5.1.1] 1. Le vide sous le nouveau bâti n'est pas ventilé avec le reste du vide sous-toit conformément à l'article 9.19.1.1. du CCQ ; (voir annexe 11 et 12)
    - [5.1.2] 2. L'intégrité du mur coupe-feu n'a pas été respectée en construisant le bâti par-dessus sa section du mur coupe-feu excédant le toit. Le mur coupe-feu doit être modifié et rehaussé

afin de se conformer aux articles 9.10.11. et 3.1.10.4. du CCQ ;  
(voir annexe 13)

- [5.1.3] 3. La continuité du solin à la rencontre de la couverture sur le nouveau bâti n'a pas été réalisée à la jonction de l'excédent au toit du mur coupe-feu selon la sous-section 9.26.4. du CCQ. (voir annexe 10 et 14) ;

[5.2] Vérifier au sous-sol et de faire les travaux correctifs si nécessaires quant à ce qui a été dénoncé à l'audience d'arbitrage par le Bénéficiaire.

- [6] Le procureur de l'Administrateur évalue la valeur du dossier à environ \$9,000.00.

### HISTORIQUE

- [7] Le Bénéficiaire signe le formulaire d'inspection préreception le 27 juillet 2016 et son acte de vente le 8 août 2016 (pièces A-4 et A-5).

- [8] Le Bénéficiaire envoie un formulaire de dénonciation le 3 septembre 2020 (pièce A-6), dans lequel il rapporte au point 1 – Infiltration d'eau entre la membrane et la maçonnerie, « Plusieurs fissures en escaliers dans la maçonnerie montrant infiltration d'eau, suintement de la maçonnerie très apparente ainsi que différents procédés non conformes avec le code du bâtiment (Rapport d'inspection entrepreneur certifié RBQ sur demande) – première observation 2 mai 2020.

- [9] Le Bénéficiaire produit son formulaire de réclamation en date du 2 novembre 2020 (pièce A-7).

- [10] Le 20 novembre 2020, l'Administrateur envoie à l'Entrepreneur, l'avis de quinze jours prévu à l'article 18 du *Règlement* ; voici les extraits pertinents de cet article :

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

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

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

- [11] L'avis de quinze jours envoyé par courriel le 20 novembre 2020 se lit ainsi (pièce A-8) (les soulignés et caractères gras sont dans l'avis) :

Cet avis fait suite à l'ouverture officielle d'un dossier de réclamation pour le bâtiment cité en objet.

**Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, nous demandons à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de nous informer dans les quinze (15) jours de la date de la présente des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée.**

**Veillez noter que considérant la situation actuelle liée au Covid-19, un délai supplémentaire pour la planification d'une visite sur le terrain est prévu. GCR favorise la discussion entre les parties et offre la possibilité de tenir une rencontre en vidéo-conférence, vous pouvez nous informer si cette option vous intéresse dans le but d'un règlement rapide de votre litige.**

À cet effet, veuillez nous retourner le document en pièce jointe de ce courriel avec les mesures qui seront entreprises ainsi que la date d'intervention en réponse à la dénonciation du consommateur. Une évaluation sera réalisée par un de nos professionnels en bâtiment afin de s'assurer que les mesures entreprises vont régler la ou les problématiques soulevées par les bénéficiaires.

À défaut de se conformer au délai ou si les mesures entreprises ne répondent pas aux problématiques soulevées, GCR devra procéder à une visite du bâtiment et émettra alors une décision.

[12] À cet avis de quinze jours est joint un formulaire à remplir par l'Entrepreneur, sous la phrase suivante « La présente vise à vous informer des mesures à prendre afin de corriger les points dénoncés dans la dénonciation mentionnée ci-dessus, à savoir ».

[13] Le 21 novembre 2020 (pièce A-9), le Bénéficiaire envoie par courriel à l'Administrateur, un document sur en-tête de Les Maçonneries Chicoine daté du même jour, sur lequel il est mentionné des travaux sous le titre « Façade – Selin métallique sur la fin d'une colonne non-conforme trop court – infiltration d'eau fenêtre – sous selin membrane non-conforme elle doit dépasser le caping d'aluminium + fer-angle déjà courbé vers le bas maque d'appuis la (illisible) joints central des alèges fissurés » puis sous le titre « Côté Droite – Porte d'entrée selin sur fer-angle non-conforme, Membrane + calfeutrage obstrue les drains – Fissure dans le mortier j'ai mis mortier », qui se termine par (avant l'estimation du prix des travaux) « Des ouvertures exploratoires seront à faire pour une expertise plus approfondie » ;

[13.1] le Tribunal ajoute que le Bénéficiaire a témoigné à l'audience que le *rapport du maçon* mentionne qu'il y a un problème au niveau des solins sur les deux *autres* façades de la maison par rapport à la façade qui a fait l'objet de la preuve de l'Entrepreneur, mais il semble pour le Tribunal que le rapport Les Maçonneries Chicoine produit au dossier ne parle que de « façade » et « côté droite ».

- [14] Le dossier d'arbitrage contient un Rapport d'inspection thermique à la suite d'une inspection du 5 janvier 2021 (pièce A-13), cité dans la décision de l'Administrateur du 9 juillet 2021 ;
- [14.1] la preuve au dossier est silencieuse sur le moment de sa communication, et à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, sinon que :
- [14.1.1] l'expert technique Yvan Gadbois a affirmé à l'audience en avoir pris connaissance avant la visite des lieux du 31 mai 2021 ;
- [14.1.2] ce ne peut pas être un hasard que le sous-traitant en brique savait au moment de défaire le mur quelle partie du mur défaire, partie qui correspond aux zones où le rapport de thermographie a rapporté la présence d'humidité, le Tribunal conclut qu'il était déjà en possession de l'Entrepreneur avant le 21 mai 2021 (début des travaux, d'après son procureur), sinon au 17 février, selon le paragraphe qui suit.
- [15] Le 17 février 2021 (pièce A-11), Guillaume Hamel, Service Après-vente chez l'Entrepreneur, envoie un courriel à l'Administrateur – « Tel que discuté plus tôt par téléphone avec Monsieur Lussier, nous sommes allés faire des ouvertures dans les zones de murs qui semblent les plus affectées. La suite des correctifs aura lieu au printemps prochain ».
- [16] Les 21 avril, 4 et 10 mai 2021 (pièce A-18), le Bénéficiaire demande des nouvelles quant au début des travaux.
- [17] Le 14 mai 2021 (pièce A-18), Guillaume Hamel envoie un courriel à l'Administrateur : « Nous débuterons les travaux lundi le 17 ou mardi le 18 mai prochain ».
- [18] Le 18 mai 2021, 8 :15, (pièce A-18), Guillaume Hamel envoie un courriel à l'Administrateur : « Nous avons trouvé la problématique d'infiltration d'eau et avons placé en commande les matériaux nécessaires pour effectuer la réparation. Lorsque nous aurons reçu tous les matériaux, nous débuterons les travaux accompagnés de nos responsables de l'ouvrage ».
- [19] Le 18 mai 2021, 8 :22, (pièce A-18), la conciliatrice de l'Administrateur envoie le courriel suivant à Guillaume Hamel avec Richard Lussier en c.c., dont les éléments reprennent le courriel envoyé par le représentant de l'Entrepreneur Guillaume Hamel dans son courriel envoyé 5 minutes plus tôt :

**De :** Camille Bélanger

**Envoyé :** 18 mai 2021 08:22

**À :** Guillaume Hamel <[...]>; [courriel de Martin Giguère]

**Cc :** Richard Lussier <[...]>

**Objet :** RE: Re : RE: Échéancier des travaux

Bonjour Monsieur Hamel,

Merveilleux!

1. Quelle est la problématique que vous avez observée?
2. De quelle manière avez-vous l'intention de corriger
3. Svp, me faire parvenir un bon de commande

#### 4. Date estimée des travaux

De plus, il demeure important que les matériaux endommagés par l'eau soit remplacés afin d'assurer la pérennité du bâtiment et de l'ouvrage.  
Je demeure en attente de ces précisions.[...] Camille Bélanger

[20] Le témoignage de Camille Bélanger, conciliatrice, révèle que :

[20.1] l'Entrepreneur n'a pas répondu à ce courriel du 18 mai 2021 ;

[20.2] à une date non citée, le Bénéficiaire a communiqué par téléphone avec l'Administrateur pour l'aviser que l'Entrepreneur avait débuté les travaux correctifs.

[21] Le 20 mai 2021 (courriel inclus dans la pièce A-12), Camille Bélanger informe l'Entrepreneur et le Bénéficiaire de sa visite des lieux le 31 mai 2021 :

[...] Veuillez prendre note que, tel que le prévoit le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à défaut d'intervention de l'entrepreneur, nous devons intervenir en procédant sur place à une inspection pour ensuite rendre une décision.

Soyez informés que la conciliatrice Camille Bélanger sera sur les lieux le Lundi 31 mai 2021, à 11h15.

[...] Il est primordial de noter que vous devrez fournir à la conciliatrice, lors de cette visite, toute la documentation et l'information que vous jugez pertinente aux fins du dossier. Au terme de son évaluation, la conciliatrice rendra une décision basée uniquement sur l'information qui sera à sa disposition.

[22] Le 21 mai 2021 (pièce A-12), le Bénéficiaire envoie une série de photos à l'Administrateur, avec le texte suivant : « Je vous transmets quelques photos prises par mon voisin ainsi que mon épouse en mon absence. Les dommages sont considérables et la moisissure très présente ».

[23] La période des derniers jours de mai 2021, y compris la visite des lieux du 31 mai, a fait l'objet d'une preuve orale, citée au prochain chapitre.

[24] La décision de l'Administrateur du 9 juillet 2021 porte :

[24.1] en partie sur les constatations des travaux correctifs effectués en mai 2021 à la suite de la dénonciation de septembre 2020 qui n'avait pas, à cette date, fait l'objet d'une décision de l'Administrateur, ni d'une inspection prévue à l'article 18 du *Règlement*, ni d'une réponse de l'Entrepreneur aux demandes de renseignements de l'Administrateur sur la problématique et la manière de la corriger ; et

[24.2] en partie sur la dénonciation elle-même ; et

[24.3] elle se lit comme suit (extraits)

[Page 5]

### 1. INFILTRATION D'EAU ENTRE LA MAÇONNERIE ET LA MEMBRANE

Le bénéficiaire dénonce une infiltration d'eau entre la membrane et la maçonnerie, situation constatée le ou vers le mois de mai 2020, de laquelle il a informé

l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 3 septembre 2020, soit au cours du quatrième mois suivant la découverte.

Le bénéficiaire a mentionné lors de la visite, qu'après qu'eut été observée une infiltration d'eau à la fenêtre du sous-sol, il a mandaté le Centre de Thermographie du Canada afin que soit produit un rapport d'inspection thermique, lequel fut émis le 5 janvier 2021 [note du Tribunal : l'inspection est du 5, le rapport est du 7]. [...]

[Page 6]

Voici les conclusions :

**Nous avons confirmé 8 endroits** [soulignés par le Tribunal] comportant la présence d'humidité dans les matériaux. L'humidité peut être le résultat d'infiltration provenant de l'extérieur ou de la formation de condensation. En se basant sur les températures des dernières semaines, il est peu probable que les problèmes d'humidité soient reliés à la condensation. Il est à prévoir que dans les mois les plus froids, il y aura plus de problèmes d'humidité qui seront causés par la condensation. Les endroits comportant de l'humidité devraient être dégarnis (ouvert) afin de voir la condition des matériaux selon les normes IICRC S500.

Extrait du rapport de thermographie p 38/38

[25] Le Tribunal suspend la citation de la décision de l'Administrateur du 9 juillet 2021 pour préciser que :

[25.1] le rapport de thermographie est produit au dossier sous la cote A-13 ;

[25.2] les *8 endroits comportant la présence d'humidité* cités dans le rapport sont (aucun témoin n'a fait ce décompte ou situé précisément où sont ces 8 endroits) :

[25.2.1] le salon du rez-de-chaussée (page 20 de 38) « Il y a un mouvement d'air et d'humidité dans le mur » ;

[25.2.2] le salon du rez-de-chaussée (page 21 de 38) « la présence d'humidité est également confirmée au bas de mur et du plancher » ;

[25.2.3] le salon au sous-sol (page 30 de 38) « nous avons la confirmation qu'il y a de l'humidité au-dessus de la fenêtre » ;

[25.2.4] le sous-sol (page 31 de 38) « nous avons la confirmation qu'il y a de l'humidité dans le mur » ;

[25.2.5] [ajout du Tribunal : à gauche de la porte d'entrée, en direction du salon du rez-de-chaussée] (page 34 de 38) « nous retrouvons la présence d'humidité sous le revêtement de brique, ceci est dû à de mauvais solins intra muraux » ;

[25.2.6] [ajout du Tribunal : fenêtre du salon du rez-de-chaussée au-dessus de celle du sous-sol] (page 35 de 38) « nous retrouvons la présence d'humidité sous le revêtement de brique, ceci est dû à de mauvais solins intra muraux » ;

- [25.2.7] [ajout du Tribunal : la porte d'entrée et à gauche, fenêtre du salon du rez-de-chaussée au-dessus de la fenêtre du sous-sol] (page 36 de 38) « nous retrouvons la présence d'humidité sous le revêtement de brique, ceci est dû à de mauvais solins intra muraux » ;
- [25.2.8] [ajout du Tribunal : région juste sous la toiture] (page 37 de 38) « nous retrouvons la présence d'humidité sous le revêtement de canexel, ceci est dû à de mauvais solins intra muraux » ;
- [25.3] le Tribunal ajoute que le Bénéficiaire a témoigné à l'audience ;
- [25.3.1] que son rapport de thermographie dit « qu'il y a huit points d'infiltration d'eau autour de la maison alors que là on a travaillé simplement sur la façade de la maison », sans dire où précisément, alors que le rapport parle des huit éléments cités aux sous-paragraphes de [25.2] qui semblent être du même côté de la maison et non, tout autour, le tout dit sous réserves que l'Entrepreneur doit régler le problème d'infiltration d'eau à tout le bâtiment, s'il y a infiltration ailleurs ;

**[Suite de la décision de l'Administrateur du 9 juillet 2021]** Lors de notre visite du 31 mai 2021, l'entrepreneur était à effectuer les travaux correctifs, ce qui nous a permis d'observer diverses non-conformités suivant l'analyse des documents fournis et à la suite de l'intervention de l'entrepreneur (photos et vidéos), de même que lors de la visite sur les lieux le 31 mai dernier, soit:

[Page 7]

**Au niveau de la toiture :**

- La membrane d'étanchéité installée sur le nouveau bâti érigé sur toit ne remonte pas suffisamment sous les bardeaux d'asphalte du versant principal de la toiture afin de contrer les infiltrations d'eau qui pourraient être causées par la formation de barrages de glace dus au changement de pentes en partie inférieure du versant, situation qui contrevient aux règles de l'art;
- Le vide sous le nouveau bâti n'est pas ventilé avec le reste du vide sous-toit conformément à l'article 9.19.1.1. du CCQ; (voir annexe 11 et 12)
- L'intégrité du mur coupe-feu n'a pas été respectée en construisant le bâti par-dessus sa section du mur coupe-feu excédant le toit. Le mur coupe-feu doit être modifié et rehaussé afin de se conformer aux articles 9.10.11. et 3.1.10.4. du CCQ; (voir annexe 13)
- La continuité du solin à la rencontre de la couverture sur le nouveau bâti n'a pas été réalisée à la jonction de l'excédent au toit du mur coupe-feu selon la sous-section 9.26.4. du CCQ. (voir annexe 10 et 14)

**Au niveau de la façade :**

- Le nouveau pare-intempérie (Air-Guard) n'a pas été chevauché de 100 mm avec l'existant pour la partie située derrière la maçonnerie laissée en place sur la façade, situation observée au niveau de l'étage et contrevenant à l'article 9.27.3.3. du CCQ;

- Absence de solin excédant la base du revêtement de maçonnerie et le perron de béton, contrevenant à l'article 9.20.13.6. du CCQ;
- Le solin au niveau de la toiture du perron avant pour la section du revêtement de CanExel (sous la fenêtre de l'étage) n'est pas positionné derrière le pare-intempérie, mais plutôt devant les fourrures de bois, contrevenant à la sous-section 9.26.4. du CCQ; (voir annexe 2, 6 et 7)
- Le contre-solin au niveau de la toiture du perron avant pour la section s'appuyant sur le revêtement de maçonnerie doit être conforme au paragraphe 9.26.4.7. 3) du CCQ considérant qu'il n'est pas possible de le faire en surface en raison de la section du mur recouvert de CanExel. (voir annexe 3 et 4)

**Éléments non observés lors de la visite, mais présents à la documentation visuelle obtenue des parties :**

- Présence de matériaux laissés en place affectés par de la pourriture, dont notamment une section du panneau de particule (OSB) au plancher du rez-de-chaussée, une poutrelle de plancher du rez-de-chaussée et une section de la sablière du mur nain sur la partie latérale contiguë avec le perron de béton;
- Absence présumée du revêtement mural intermédiaire et du pare-intempérie, ainsi que la discontinuité possible du pare-intempérie sur la section du mur nain pour la partie contiguë avec le perron de béton.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux correctifs des déficiences observées à la liste, de façon non limitative, sous la supervision d'un professionnel en enveloppe du bâtiment.

Le mandat du professionnel devra être soumis à l'administrateur afin de s'assurer que les déficiences observées seront traitées.

Un rapport à la fin des travaux devra nous être soumis par le professionnel mandaté.

[Page 8]

Concernant les fissures en escalier, nous en avons observé une, laquelle n'est pas en lien avec les dommages observés au mur de façade et ne constitue pas un vice de construction.

De plus, en ce qui a trait au suintement, nous parlons ici d'efflorescence qui est due à la présence d'eau derrière la maçonnerie.

Nous recommandons que des ouvertures exploratoires soient pratiquées afin de vérifier l'absence de dommages au niveau de l'enveloppe du bâtiment, le tout sous la supervision d'un professionnel en enveloppe

**Analyse et décision**

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs [...]

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que le vice de construction a été découvert et dénoncé dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

[Page 9]

**POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

**ACCUEILLE** la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

**ORDONNE** à l'entrepreneur de **régler le point 1** au plus tard d'ici le 17 septembre 2021.

À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.  
[...]

### **PREUVE ORALE À L'AUDIENCE**

[26] Pour les raisons exprimées aux paragraphes [138] à [142], le Tribunal rapporte la preuve de façon détaillée.

#### **L'Entrepreneur**

##### **Martin Giguère**

[27] Le Bénéficiaire a été appelé comme premier témoin par l'Entrepreneur.

[28] Son locataire au sous-sol l'a avisé que quand il y avait de fortes pluies, il y avait une infiltration d'eau par la boîte de sa fenêtre de salon, (le Bénéficiaire habite au rez-de-chaussée et au premier étage, il a un locataire au sous-sol).

[29] Il avait remarqué au petit toit à la porte d'entrée principale de l'eau qui coulait directement en plein milieu par le soffite et le long de la maçonnerie sur le solage de la maison en bas de la fenêtre du salon.

[30] Il a d'abord averti l'Entrepreneur qui est venu mettre du silicone seulement ce qu'il n'a pas trouvé sérieux, donc il a presque tout de suite communiqué avec la GCR.

[31] Il a fait une percée exploratoire avec un employé de l'Entrepreneur (là où c'était le plus évident, dans le coin en bas de sa fenêtre de salon, au-dessus de celle du salon du sous-sol) on a vu qu'il y avait de la moisissure sur les 2 par 4, à l'intérieur du mur.

[32] L'Entrepreneur est revenu en mai 2021 (quantième du 21 donné par le procureur dans sa question) pour commencer à arracher la brique, le revêtement extérieur de la façade, et une partie de la petite toiture (au-dessus de la porte d'entrée).

[33] Les travaux ont duré quelques semaines.

[34] Il (le témoin) était là le dimanche et le lundi, le mardi il prenait la route et revenait le samedi.

- [35] Le 31 mai 2021, il a fait le tour avec l'expert Yvan Gadbois de la GCR et Madame Camille Bélanger, il est allé partout à l'intérieur ; pour sa part, l'Entrepreneur n'est pas rentré.
- [36] Au 31 mai, les travaux n'étaient pas complètement finis, ça se poursuivait, mais une partie avait été faite.
- [37] Le samedi matin juste deux jours avant que l'inspecteur de la GCR passe pour venir visiter, les maçons de l'Entrepreneur étaient venus refermer le mur, ils avaient fait la brique.
- [38] Ce samedi-là ils ont juste rebouché le coin de la fenêtre du salon de son locataire en bas, ils ont fait la brique jusqu'au-dessous de son plancher pour fermer tout le coin où on avait noté la présence de beaucoup de moisissures sous le plancher du salon ça avait été refermé.
- [39] Les travaux n'étaient pas terminés quand l'inspection de la GCR s'est faite mais une partie des murs avaient été refermés et ce n'était plus possible de l'extérieur de voir l'état des murs à l'intérieur.
- [40] Depuis les travaux correctifs (2021) il a fait une percée exploratoire en janvier (2022) ;
- [40.1] il a percé la première poutrelle avec une mèche, il est allé avec une caméra endoscopique et il a vu avec ses yeux de la moisissure et des champignons encore sous le plancher de son salon à l'endroit exact où on avait percé, c'était précisément là où les travaux ont déjà été faits à sa maison et où le samedi matin les maçons avaient refermé le coin et mis de la brique avant la venue de la GCR ;
- [40.2] c'est dans le coin gauche du plafond du salon de son locataire qui se trouve à être entre la fenêtre de son salon à lui et son balcon de la façade avant, toujours le même coin ;
- [40.3] c'est la seule percée exploratoire qu'il a faite.
- [41] Il n'a pas constaté de champignons ailleurs.
- [42] Le Tribunal note que l'Entrepreneur a affirmé n'avoir jamais entendu parler de cette percée exploratoire de janvier 2022 avant le jour de la présente audience, et il s'est engagé à aller constater sur place et effectuer les travaux correctifs nécessaires.

### **Richard Lussier**

- [43] Il est président – actionnaire de l'Entrepreneur.
- [44] Il affirme que quand un acheteur a une réclamation, on la prend en charge et on fait ce qu'on considère qui doit être fait.

### **La problématique**

- [45] Quant à la problématique elle-même :

- [45.1] ça avait été mal fait au niveau de la toiture, à l'époque on ne savait pas qu'il y avait de l'eau qui s'était infiltrée par-là, c'était pourri, alors on a tout changé ce qu'on pensait qui était à changer ;
- [45.2] on est dans la partie avant du salon entre la fenêtre de la porte d'entrée principale du côté droit du bâtiment, c'est surtout concentré dans le milieu de la maison entre la porte d'entrée et la fenêtre ;
- [45.3] le gros du problème est vraiment à peu près à 10 pieds des deux coins sur une partie de trois à quatre pieds de large ;
- [45.4] si le problème s'est amené en bas, le problème venait du toit, la manière que c'était posé ce n'était pas bien fait ;
- [45.5] sur la largeur de la moitié de la maison, le mur dépasse le toit, l'angle du toit vient botter sur le mur et c'est de là que le problème venait, c'est que l'eau reste là et s'infiltrait là doucement ;
- [45.6] on l'a constaté quand Monsieur Giguère leur a dit et on a fait les travaux pour ne pas que l'eau revienne ;
- [45.7] c'est l'entreprise qui avait fait le problème qui a réparé le problème et il leur a demandé de bien le réparer pour être sûr qu'on n'a plus de problème.

### **L'implication de la GCR**

- [46] *Avant que la brique soit faite*, il a demandé à Madame Bélanger (la conciliatrice) qui voulait voir les travaux correctifs de venir voir ça, elle lui a dit qu'elle serait accompagnée d'un « plus connaissant ».
- [47] Le 31 mai, Monsieur Gadbois est venu vérifier les travaux avec Madame Bélanger, les murs n'étaient pas tous fermés, la brique n'était pas faite, en fait, les maçons étaient en train d'installer les échafauds pour mettre de la brique.
- [48] Il a rencontré Madame Bélanger et Monsieur Gadbois, on était prêt à refermer, prêt à mettre le Tyvek dessus, les gars sont là, quand ils viennent et on a les photos à l'appui, il n'y a rien de fermé, il leur demande si c'était correct pour eux, les travaux qu'il avait effectués.
- [49] À ce moment-là :
- [49.1] on avait tout changé le bois ;
- [49.2] on avait tout arraché ce qui pouvait être moisi ;
- [49.3] on avait réinstallé.
- [50] Avec les photos qu'on avait, on montrait qu'on avait tout changé ce qui avait apparence de moisissures.
- [51] Contrairement à ce que Monsieur Giguère a dit, la brique a été faite après la visite du 31 mai, avant de faire la brique il a demandé à la GCR si tout était correct.
- [52] Il est resté avec Monsieur Gadbois et Madame Bélanger entre 15 minutes et une demi-heure, c'est dur à dire (pour la durée).

- [53] On s'est donné rendez-vous là, on a regardé ça ensemble, ils ont vérifié leurs affaires, ils ont pris des photos en bas, ils ont donné la caméra à Méril (Guertin) pour qu'il prenne des photos en haut.
- [54] À la question, si l'un des deux représentants de la GCR se sont prononcés lors de la visite du 31 mai sur les travaux correctifs, il répond :
- en fait ce qui est spécial dans cette affaire-là c'est qu'il n'y a pas eu de « non arrête ça là, ça ne marche pas les travaux que t'as faits, ça ne fonctionne pas », ça a été OK c'est beau, on prend des photos, c'est tout.
- [55] À la question, s'il a reçu par après un appel, s'il a eu une autre rencontre de la part d'un représentant de la GRC, il répond *non, c'est là que le bât blesse* :
- [55.1] parce qu'on a une rencontre pour voir si les travaux correctifs sont corrects avant de fermer les murs ;
- [55.2] le maçon commence à amener les briques sur le madrier pour rebriquer car on sait que les travaux vont être terminés dans les prochains jours ou même dans les prochaines heures ;
- [55.3] *je fais venir des gens pour me dire est-ce que c'est correct, ils sont là ils voient le briqueteur, ils me poussent à fermer ça rapidement ;*
- [55.4] on a découvert ça au mois de septembre (2020), on est dans la COVID ce n'est pas facile ;
- [55.5] ils viennent, ils regardent ça, ils ne lui disent rien, ils partent, et ils lui envoient un rapport 40 jours plus tard pour lui dire qu'il y a des choses qui ne sont pas correctes.
- [56] Quand il a reçu la décision « les deux bras lui sont tombés », parce *qu'on avait fait venir les gens* pour nous indiquer s'il y avait des problèmes et la GCR lui demande de défaire pour refaire.
- [57] Il ajoute que :
- [57.1] *le point ce n'est pas si je me suis trompé, j'accepte, le point c'est de ne pas me dire attendez un peu, on veut vérifier ça, s'il y a quelque chose qui nous déplaît on va te le faire corriger avant de fermer - non zéro, ils sont là pour me dire si tout est correct, ils ne disent rien et nous envoient des papiers deux mois après ça ne marche pas, il faut qu'il respecte le client, mais il faut qu'ils respectent aussi le constructeur ça va dans les deux bords il n'y a pas seulement le client, le constructeur aussi a des droits ;*
- [57.2] *je ne conteste pas qu'il y a peut-être un problème, ce que je conteste c'est le respect, c'est la manière de faire de la GCR, c'est le non-respect des travaux qui sont effectués et qui coûtent cher pour défaire parce qu'ils ne nous donnent pas la réponse et nous répondent six ou sept semaines plus tard ;*
- [57.3] *je conteste comment la GCR traite le constructeur, que ce n'est pas grave comment ça coûte, vous êtes responsables aussi de nous répondre, de nous tenir au courant.*

- [58] S'il y a des champignons en bas, il n'y a pas de problème on va y retourner ce n'est pas un problème de volonté c'est un problème comment la GCR agit, pour lui, c'est un manque de respect.
- [59] En contre-interrogatoire :
- [59.1] il affirme ne pas avoir dit que le rôle des deux personnes de la GCR était de le conseiller (bien que les conseils, s'il y en a, soient toujours les bienvenus) mais qu'ils sont venus pour regarder ensemble pour voir si ça avait du bon sens, s'ils étaient contents, avant de refermer ;
  - [59.2] il dit que comme il veut que les choses soient faites correctement, il leur demande de voir s'il y a quelque chose d'anormal ou d'oublié, ce n'est pas lui qui a fait les travaux mais des sous-traitants ;
  - [59.3] il dit avoir posé la question, est-ce qu'il y a quelque chose qui ne marche pas, la rencontre était pour ça, et la réponse a été évasive, ils ne voyaient rien, c'était correct, on va prendre des photos, il n'y a pas eu de « on vous revient ».

### **Engagements à l'audience**

- [60] Avant aujourd'hui, il n'avait jamais entendu parler de la percée exploratoire de Monsieur Giguère de janvier 2022, il croyait que le problème était réglé une fois pour toutes, ça lui aurait fait plaisir de corriger quelque chose d'autre qui lui a échappée.
- [61] Il prend l'engagement d'aller vérifier au sous-sol et de faire les travaux correctifs si nécessaires.
- [62] Il ajoute qu'il était aussi prêt de faire les travaux suivants dans la décision de l'Administrateur *qui ne lui demandent pas de défaire les affaires*, ça lui fait plaisir, mais qu'on lui avait répondu « toute ou pantoute » (à la page 7, Toiture) :
- [62.1] Le vide sous le nouveau bâti n'est pas ventilé avec le reste du vide sous-toit conformément à l'article 9.19.1.1. du CCQ; (voir annexe 11 et 12) ;
  - [62.2] L'intégrité du mur coupe-feu n'a pas été respectée en construisant le bâti par-dessus sa section du mur coupe-feu excédant le toit. Le mur coupe-feu doit être modifié et rehaussé afin de se conformer aux articles 9.10.11. et 3.1.10.4. du CCQ ; (voir annexe 13) ;
  - [62.3] La continuité du solin à la rencontre de la couverture sur le nouveau bâti n'a pas été réalisée à la jonction de l'excédent au toit du mur coupe-feu selon la sous-section 9.26.4. du CCQ. (voir annexe 10 et 14).
- [63] Après discussions, le Tribunal a noté le désistement de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sous ces trois points, sous réserves d'une nouvelle date pour exécuter les travaux correctifs.

### **Mérial Guertin**

- [64] Mérial Guertin fait du revêtement extérieur depuis 12 ans.

- [65] Il a défait le parement extérieur, la compagnie de briques est venue défaire sa brique, on a tout arraché l'isolant extérieur avec le Typar, on a arraché tout ce qui était pourri de la structure, et on a tout membrané.
- [66] Pour vérifier ce qui était pourri, ça s'est fait à l'œil si le bois est sain ou non, le bois peut être taché mais sain quand même.
- [67] Il a dégarni surtout du côté droit de la fenêtre, le reste il ne sait pas, la zone critique était du côté droit, partie du sous-sol et du premier étage.
- [68] Après l'enlèvement de l'isolant et du Typar, il a vu la structure de bois intérieur, il l'a inspecté pour voir si des morceaux étaient à changer, on en a changé pas mal, il avait des points de charges à effectuer pour ne pas que la bâtisse s'affaisse car c'était des morceaux quand même assez importants, au fur et à mesure on s'arrangeait pour faire un travail adéquat.
- [69] On part du bas pour aller vers le haut, il arrachait une partie du bas et remettait du bois sain, une membrane étanche, puis on continuait à l'étape suivante jusqu'en haut.
- [70] Photo à l'Annexe 8 de la décision ;
- [70.1] elle se situe à la partie droite de la fenêtre, c'est la partie droite de la fenêtre qu'on a changée ;
  - [70.2] on voit à gauche – isolant rigide R4 (brun), au-dessus de la laine isolante (blanc), *on était à refaire*, l'isolant antérieur n'était pas le même, il est tout neuf ;
  - [70.3] au centre de la photo, c'est giclé, c'est de l'uréthane pour le froid ;
  - [70.4] on a sablé les éléments sains et mis du produit anti pourriture dessus ;
  - [70.5] après on rajoute de l'isolant rigide d'un pouce-pouce et demi, puis on ajoute une membrane qui fait le joint entre l'isolant et le béton, après on ajoute un Typar pour le pare vapeur, un pare-air à l'extérieur ou encore on met une autre membrane et on les joint ensemble avec une membrane 3M.
- [71] Photo à l'Annexe 7 - c'est la période de construction, on voit le Typar blanc, le bois est pour le fond de clouage, le *tape* rouge pour joindre les Typars.
- [72] Photo à l'Annexe 5 – ce n'est pas le résultat final, tout sur le toit de l'entrée est nouveau, la photo ne montre que la membrane resisto, la membrane est soulevée sur le mur d'un minimum de 6 pouces, après ça il a un solin de métal que l'on ne peut pas voir, il met un solin dans le mur et après il applique une membrane noire par-dessus, qui est une membrane de finition avec une finition d'aluminium qui vient faire le pourtour avec un joint de scellant en haut et en bas.
- [73] Photo à l'Annexe 11 - c'est lui qui a pris la photo, on voit son employé, c'est la toiture principale, la membrane 3M n'arrête pas à la tuile, on met une tôle de métal, la membrane blanche revient de 12 pouces en arrière des dalles grises.

- [74] Photo à l'Annexe 12 – ce n'est pas la situation finale, il avait arraché pour remonter la membrane le plus haut possible, on voit d'ailleurs « le noir qui remonte » entre les dalles de bardeaux sur la photo, il manque encore deux autres rangs plus bas sur la membrane (3M) qu'il a ajoutés.
- [75] Photo à l'Annexe 9 - c'est la jonction des planchers entre les deux fenêtres entre le sous-sol et le premier étage, on voit un début de pourriture ;
- [75.1] le témoin ajoute : mais ce morceau-là a été changé, c'est (la photo) en cours de démolition, c'est changé sur la longueur du linteau qui est à peu près huit pieds.
- [76] À la question, *comment* avez-vous fait le chevauchement du pare-intempérie :
- [76.1] il répond soit avec une membrane 3M sinon au *tuck tape*, les membranes doivent se chevaucher, le chevauchement d'un Typar c'est de 6 à 8 pouces mais elle a été aussi *tapée* ;
- [76.2] le Tribunal note qu'il n'y a pas eu d'objection à la subjectivité de la question sur « comment » le chevauchement avait été fait, considérant que l'Administrateur a statué sur l'*absence* de chevauchement de 100mm « nouveau pare-intempérie (Air-Guard) n'a pas été chevauché de 100 mm avec l'existant pour la partie située derrière la maçonnerie laissée en place sur la façade »).
- [77] Tout a été scellé, ou avec un *tape* ou avec une membrane.
- [78] Il n'était pas présent lors de la reconstruction de la base de la maçonnerie avec le perron.

### **Olivier Hébert**

- [79] Le briqueteur-maçon, sous-traitant pour l'Entrepreneur, a tout simplement témoigné qu'on lui avait demandé d'enlever la brique et la reposer.
- [80] « On » lui a dit qu'il y a eu des infiltrations d'eau et qu'« ils » voulaient aller voir en arrière, on n'avait pas le choix de défaire **le coin de briques en question** pour aller voir ce qu'il y avait derrière le mur.
- [81] Il (lui ou ses employés) a installé des échafaudages, a commencé par le haut du mur en défaisant brique par brique jusqu'en bas, on s'est retiré le temps que les autres corps de métier face leur job, puis on nous a demandé de la reposer un coup que tous les travaux avaient été faits.
- [82] Il a reposé de la brique un samedi, car il travaille souvent le samedi étant donné qu'il travaille à l'extérieur, quand il mouille on ne peut pas travailler, avec la quantité d'ouvrages qu'il a, il n'a pas le choix, on ne lui a pas demandé de se dépêcher en y retournant un samedi.

### **Le Bénéficiaire**

- [83] Le Bénéficiaire dit avoir contacté Madame Bélanger en lui disant qu'il aimerait qu'elle vienne voir les travaux, vu son absence pour causes professionnelles, il trouvait que ça allait un peu trop vite.

[84] Le week-end qui précédait sa visite, Madame Bélanger lui a dit que si ça va trop vite, c'est possible de demander à l'entrepreneur d'arrêter des travaux, il dit avoir fait le message à son épouse qui était sur les lieux qui l'aurait (l'épouse n'a pas témoigné à l'audience) dit au contremaître de l'Entrepreneur qui aurait (le contremaître n'a pas témoigné à l'audience) répondu que c'était impossible (le Tribunal a maintenu l'objection sur la base du oui-dire).

## **L'Administrateur**

### **Camille Bélanger**

[85] Camille Bélanger est « conciliatrice décisionnaire » de l'Administrateur, elle a signé la décision du 9 juillet 2021 au nom de ce dernier, elle est membre de l'Ordre des technologues, son CV est produit sous A-16.

### **Historique avant le 31 mai**

[86] La dénonciation est du 3 septembre et la situation a été jugée critique vu le rapport de thermographie ;

[86.1] des températures relevées à risque pour la santé des occupants ;

[86.2] de l'humidité sur le revêtement de briques à cause de mauvais solins intra-muraux ;

[86.3] il y avait huit endroits dans le rapport qui comportaient la présence d'humidité dans les matériaux eux-mêmes.

[87] Dans une conversation téléphonique (note du Tribunal : quelle date?) elle avait demandé à l'Entrepreneur d'attendre sa visite avant de commencer pour qu'on puisse constater le désordre.

[88] Elle avait communiqué avec l'Entrepreneur par courriel le 18 mai afin d'avoir le détail des travaux, l'Entrepreneur lui avait mentionné avoir trouvé la problématique de l'infiltration d'eau et qu'il avait placé les matériaux en commande pour faire les travaux donc elle a demandé à l'Entrepreneur :

[88.1] qu'elle était la problématique observée ;

[88.2] de quelle manière il avait l'intention de corriger ;

[88.3] de lui faire parvenir les bons de commande, elle voulait s'assurer de tout ça ;

[88.4] un échéancier des travaux :

**De :** Camille Bélanger

**Envoyé :** 18 mai 2021 08:22

**À :** Guillaume Hamel <[...]> ; [courriel de Martin Giguère]

**Cc :** Richard Lussier <[...]>

**Objet :** RE: Re : RE: Échéancier des travaux

Bonjour Monsieur Hamel,

Merveilleux!

5. Quelle est la problématique que vous avez observée?

6. De quelle manière avez-vous l'intention de corriger

7. Svp, me faire parvenir un bon de commande

8. Date estimée des travaux

De plus, il demeure important que les matériaux endommagés par l'eau soit remplacés afin d'assurer la pérennité du bâtiment et de l'ouvrage.

Je demeure en attente de ces précisions.[...] Camille Bélanger

- [89] Elle est demeurée sans réponse de ce courriel.
- [90] L'Entrepreneur ne lui a pas dit qu'il avait commencé les travaux correctifs, c'est le Bénéficiaire qui lui a mentionné.
- [91] Elle s'est présentée sur les lieux alors que l'Entrepreneur avait déjà commencé les travaux car « on » voulait s'assurer de la conformité des travaux correctifs avant que ce ne soit plus visible afin de rendre une décision juste car la GCR a le mandat de protection du consommateur, on voulait voir quels étaient les désordres puis on a émis une décision en fonction de ce qu'on a constaté.
- [92] Elle a demandé à Yvan Gadbois de l'accompagner comme expert technique, étant donné l'ampleur car on était dans le vice majeur, il y avait des éléments qui lui manquaient pour rendre sa décision.

### **La visite des lieux du 31 mai 2021 et après**

- [93] Elle s'est présentée sur les lieux le 31 mai vers 11 heures.
- [94] Monsieur Lussier (l'Entrepreneur) était déjà sur place, on a jaser un petit peu sur le trottoir environ 10 ou 15 minutes ; après il est parti.
- [95] Monsieur Lussier était *enflammé*, il était convaincu que ses travaux étaient conformes, il voulait qu'on lui dise que ses travaux étaient conformes ; il a dit d'aller le voir eux-mêmes, elle l'a invité à venir avec eux, il est parti.
- [96] À la question, si Monsieur Lussier lui avait posé des questions concernant son opinion sur ce qu'il devait faire, elle répond qu'en fait Monsieur Lussier lui a demandé de confirmer que ses travaux étaient conformes parce que lui jugeait que c'était le cas, elle, elle n'était pas en mesure d'émettre un commentaire à ce moment-là, on n'avait même pas quitté le trottoir.
- [97] Par la suite, elle s'est déplacée, on a fait le tour et un coup « revenu au bureau, là on peut émettre nos recommandations mais à ce moment-là ce n'était pas mon mandat de dire à l'entrepreneur si c'était correct ou pas ».
- [98] Avant que Monsieur Lussier quitte, bien qu'elle n'ait pas spécifiquement demandé sur le trottoir de leur expliquer les procédures de construction, ils (Monsieur Gadbois et elle) l'ont invité à venir avec eux pour faire le tour pour l'inspection et ça n'a pas été le cas ;
- [98.1] c'est « un de son rôle » de concilier les parties, elle veut entendre les commentaires de l'Entrepreneur et ceux du Bénéficiaire pour pouvoir jumeler les deux, c'est le rôle de la conciliation ;
- [98.2] sur place Monsieur Lussier ne leur a pas expliqué les procédures de construction qu'il a effectuées, il est parti ;

- [98.3] son objectif ce n'est pas d'alimenter un feu, elle est là pour faire un travail, il aurait très bien pu rester et lui expliquer.
- [99] Quant à elle et Monsieur Gadbois :
- [99.1] on n'était pas en mesure de confirmer ou ne pas confirmer : une analyse doit être faite en fonction des constatations, faut qu'on vérifie aussi au Code national du bâtiment ;
- [99.2] on n'était pas en mesure d'émettre un commentaire à ce moment-là, on n'avait même pas quitté le trottoir.
- [100] Le Bénéficiaire lui a fait faire le tour du bâtiment, on est allé faire un tour à l'intérieur pendant que Monsieur Gadbois continuait son expertise sur les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur.
- [101] Yvan Gadbois a pris des relevées photos, on a été séparé pendant quasiment la totalité, par la suite Monsieur Gadbois est retourné avec le Bénéficiaire constater les éléments au sous-sol puis une heure et vingt minutes plus tard, ils sont repartis.
- [102] Elle a imposé la supervision d'un professionnel du bâtiment dans sa décision vu l'ampleur des non-conformités rapportées par l'expert technique, c'était tout à fait justifié vu la situation de demander ça.
- [103] En contre-interrogatoire, à la question si on lui suggérait que c'est l'Entrepreneur qui lui avait demandé de venir voir les travaux sur le chantier, elle répond que ce n'est pas la conversation qu'elle a eue avec Monsieur Lussier, c'est dans le processus de la GCR d'effectuer une visite pour constater, c'était prévu.
- [104] Il est exact que quand elle a appris que les travaux étaient effectués par l'Entrepreneur (note du Tribunal : elle ne donne aucune date), elle n'a pas ordonné, ni requis de stopper les travaux, car on n'empêche jamais l'entrepreneur de faire les travaux, elle a réitéré sa demande de lui dire c'est quoi les travaux.
- [105] Après son courriel du 18 mai, elle a envoyé un courriel le 20 mai à l'effet qu'elle serait là le 31, le 21 mai elle a reçu un courriel du Bénéficiaire, puis les échanges ont eu lieu par téléphone.
- [106] Le 31 mai, les travaux étaient quasiment terminés, le travailleur passait le balai.
- [107] De mémoire, le parement de la maçonnerie était terminé.
- [108] Elle confirme l'existence d'un Code d'éthique à la GCR (note du Tribunal : non produit à l'audience).
- [109] Elle ajoute que le Code d'éthique concerne le programme d'inspection, elle ne travaille pas au département d'inspection mais au département de réclamation, « il ne faut pas mélanger les choses », elle ne connaît pas les politiques au niveau de l'inspection « ce n'est pas son département ».
- [110] À la question,
- [110.1] à combien de jours supplémentaires elle évalue le travail pour terminer les travaux, elle répond quelques jours ;

[110.2]si c'était quelques jours, pourquoi n'avoir rendu une décision que le 9 juillet, elle répond que le temps de faire les vérifications dans le code, elle considère qu'on a été *des plus rapides, des plus diligents* ;

[110.3]pourquoi au 31 mai elle n'a pas requis à l'Entrepreneur de cesser ses travaux, elle répond « on ne présume pas de la non-conformité des travaux », on ne présume pas d'emblée que l'entrepreneur fait des travaux non conformes, on ne fait pas d'intervention en presumant que les travaux sont non conformes, on fait les relevés et les constatations et là, si on voit que c'est non conforme, on s'en occupe (*on les adresse*) ;

[110.4]puisqu'elle a rendu sa décision après un mois et 9 ou 10 jours, si elle considère que l'Entrepreneur aurait dû ne rien faire et attendre sa décision, elle répond que l'Entrepreneur était au courant des délais concernant l'émission de la décision, s'il a décidé de continuer les travaux, l'objectif c'est qu'il fasse des travaux qui sont conformes, rendu là il aurait dû attendre la décision ou entrer en communication avec eux après la visite, peu importe.

[111] La liste à la page 7 de sa décision a été préparée par l'expert technique Gadbois.

### **Yvan Gadbois**

[112] Yvan Gadbois est expert technique à la GCR après avoir travaillé auprès de différents plans de garantie obligatoires depuis 20 ans.

[113] Son rôle est de donner un support technique au conciliateur et ici, comme il y avait des travaux en cours de route, Madame Bélanger lui a demandé de l'accompagner sur place pour lui donner du support technique.

[114] Quand ils sont arrivés, un maçon était en train de faire des travaux dans des échafauds, il a demandé au maçon de prendre de deux ou trois photos avec son appareil photo ;

[114.1]note du Tribunal, ces trois photos ont été cotées A-17, mais non commentées par témoin, on y voit un coin recouvert avec de la brique – en parallèle avec la photo à la page 65 de 142 du PDF du cahier de pièces de l'Administrateur, le soussigné conclut qu'il s'agit de la partie droite du bâtiment en façade, à l'étage supérieure.

[115] Puis quand le maçon a libéré les lieux, il est allé chercher son échelle et grimpé sur le toit au-dessus du perron de l'entrée principale (au-dessus du portique d'entrée) (il n'est pas monté sur le toit principal) c'est là qu'il a pris plusieurs photos.

[116] C'est lui qui a pris les photos incluses à la décision de l'Administrateur aux Annexes 2, 3, 4, 5, 6, 7 et c'est tout.

[117] Quand il est monté avec son échelle il n'y avait pas d'ouvriers sur place.

[118] On est allé voir le logement en sous-sol, l'état de la fenêtre du salon du logement du sous-sol.

[119] Quand Madame Bélanger a rédigé sa décision, il lui a remis les éléments constatés, il lui a recommandé de prendre ces éléments en considération mais c'est elle qui a signé la décision.

[120] Il avait pris connaissance du Rapport de thermographie avant de se rendre sur les lieux, le Rapport semblait indiquer un problème au niveau du coin de mur en façade qui fait le lien entre le salon et le portique de l'entrée, c'est à cet endroit-là que les correctifs se réalisaient donc il a conclu que les correctifs faits l'avaient été à la suite du constat fait par la thermographie.

[121] D'après ce qu'il a pu voir comme photos présentées à Madame Bélanger, on parlait d'eau, de pourriture, de moisissure, il y avait des éléments de bois qui se désagrégeaient.

[122] Malgré les photos en Annexes 11 et 12, malgré le témoignage de Monsieur Guertin sur l'ajout de deux rangs de bardeaux, il affirme que cette membrane ne remonte pas assez haut derrière les bardeaux existants parce qu'on a un changement de direction, on a une pente normale possiblement 4/12 et là on tombe à une pente faible, il y a un risque d'infiltration d'eau c'est certain que la membrane devrait remonter plus haut,

[122.1] d'après ce qu'il peut voir on a tout simplement soulevé les bardeaux qui étaient là présents sur la photo, on a mis la membrane en dessous et là on a reposé les bardeaux par-dessus, ce n'est pas suffisant, ça contrevient à la règle de l'art parce qu'on a un changement de direction, quand on tombe avec une pente douce il y a un risque d'infiltration d'eau, il peut y avoir accumulation d'eau, de glace et l'eau peut remonter derrière.

[123] À la question, pourquoi au niveau de la façade les travaux correctifs sont insuffisants ? Il répond :

[123.1] Au niveau de la façade :

[123.1.1] « *Le nouveau pare-intempérie (Air-Guard) n'a pas été chevauché de 100 mm avec l'existant pour la partie située derrière la maçonnerie laissée en place sur la façade, situation observée au niveau de l'étage et contrevenant à l'article 9.27.3.3. du CCQ;* » **commentaires** : il a constaté qu'à la rencontre du muret qui est perpendiculaire avec la rue, par rapport au mur de la porte d'entrée principale au-dessus de l'entrée principale, il a constaté qu'il n'était pas jointif avec l'existant, on a mis un nouveau pare-intempérie mais on ne l'a pas scellé à cet endroit-là et la photo à l'Annexe 2 montre la partie qui est au niveau de l'entretoit au-dessus du perron de l'entrée principale, on voit un papier pare-intempérie sur une face et de façon perpendiculaire si on regarde un panneau d'OSB, ce panneau n'est pas censé être là, il est censé être couvert par un pare-intempérie alors qu'il n'y en a pas à cet endroit ; si on prend les Annexes 6 et 7, on voit très bien que le nouveau pare-intempérie qui est sur la petite section du mur

perpendiculaire à la rue avec le mur de maçonnerie qui est au-dessus de la porte d'entrée principale, il n'y a aucun lien avec le pare intempérie, on voit le panneau d'OSB ce qui prouve que le pare intempérie n'a pas été chevauchée telle qu'exigée ça c'est une déficience qui est assez importante ;

[123.1.2] « *Absence de solin excédant la base du revêtement de maçonnerie et le perron de béton, contrevenant à l'article 9.20.13.6. du CCQ;* » **commentaires** : il n'en a pas vu et il a même demandé au maçon sur place s'il y avait un solin au bas du revêtement de maçonnerie et du perron avant et il a indiqué ne pas y en avoir ;

[123.1.3] « *Le solin au niveau de la toiture du perron avant pour la section du revêtement de CanExel (sous la fenêtre de l'étage) n'est pas positionné derrière le pare-intempérie, mais plutôt devant les fourrures de bois, contrevenant à la sous-section 9.26.4. du CCQ; (voir annexe 2, 6 et 7)* » **commentaires** : la structure du perron avait été endommagée par l'eau et la pourriture, on a un solin qui est installé, on a deux types de revêtements, de la maçonnerie et on a un revêtement de fibres de bois (CanExel) et le solin au niveau du revêtement CanExel est devant la fourrure de bois alors qu'il devrait être derrière la fourrure de bois et derrière le papier de revêtement intermédiaire ;

[123.1.4] « *Le contre-solin au niveau de la toiture du perron avant pour la section s'appuyant sur le revêtement de maçonnerie doit être conforme au paragraphe 9.26.4.7. 3) du CCQ considérant qu'il n'est pas possible de le faire en surface en raison de la section du mur recouvert de CanExel. (voir annexe 3 et 4)* » ; **commentaires** : à l'Annexe 5 on voit très bien où est placée la membrane au niveau de la toiture (resisto), elle vient s'installer par-dessus le revêtement de fibres de bois (CanExel) qui est de couleur orangée et on voit que ça été collé sur la maçonnerie, on se ramasse avec une cavité intra murale derrière la maçonnerie qui n'est pas scellée, la façon dont les solins ont été faits à cet endroit-là il n'y a aucune étanchéité ; on a deux types de solin qui ne fonctionnent pas ensemble ; ici on n'a pas de solin encastré dans la maçonnerie, on ne rencontre aucun critère pour les exigences du solinage ;

[123.2]Éléments non observés lors de la visite, mais présents à la documentation visuelle obtenue des parties :

[123.2.1] « *Présence de matériaux laissés en place affectés par de la pourriture, dont notamment une section du panneau de particule (OSB) au plancher du rez-de-chaussée, une poutrelle de plancher du rez-de-chaussée et une section de la sablière*

*[partie de bois 2x6 qu'on met dans la partie supérieure d'un mur pour supporter un plancher] du mur nain sur la partie latérale contiguë avec le perron de béton; » ; **commentaires** : il a confirmé avoir rendu cette décision sur la base, entre autres, des photos aux Annexes 8 et 9, prises le 25 mai par le Bénéficiaire et non par lui-même puisqu'il y avait de la maçonnerie, les murs étaient fermés au 31 mai ; les deux paragraphes qui suivent rapportent l'intervention à ce stade du Bénéficiaire quant à ses photos qui sont aux Annexe 8 et 9 de la décision du 9 juillet 2021 ;*

123.2.1.1. Photo à l'Annexe 8 – le Bénéficiaire dit qu'au 25 mai cette photo est après les travaux – Yvan Gadbois affirme, on y voit que dans le bas du mur près de la maçonnerie, des matériaux qui n'ont pas été remplacés, qui sont endommagés, qui sont désagrégés, on voit qu'il y a des pièces neuves qui ont été rajoutées, la sablière a été refaites en partie mais il y a des sections qui n'ont pas été refaites ;

123.2.1.2. Photo à l'Annexe 9 - le **Bénéficiaire dit** ne pas savoir si des travaux ont été faits après la prise de la photo en Annexe 9 ; c'est le plancher de salon, il n'a pas été enlevé, il est resté en place, s'ils avaient enlevé ce morceau ils auraient dû enlever le plancher du salon à l'intérieur de la maison, ils ont juste enlevé une petite calotte de l'extérieur, ils ont tout fait de l'extérieur, c'est pour ça que cette partie-là ils n'ont pas été capable de l'enlever, ils ont simplement gratté sur le bois ce qui était noir, ce qui se décomposait – **Yvan Gadbois dit** que c'est surtout à la vue de la photo à l'Annexe 9 qu'il a rendu sa décision ;

[123.2.2] « *Absence présumée du revêtement mural intermédiaire et du pare-intempérie, ainsi que la discontinuité possible du pare-intempérie sur la section du mur nain pour la partie contiguë avec le perron de béton* » ; **commentaires** : il ne sait pas comment ils auraient fait pour installer un pare-intempérie à cet endroit-là car habituellement le perron est après que les murs sont montés, là ils ont refait un mur en structure de bois après que le perron a été mis en place, il a de la difficulté à comprendre comment on a réussi à installer le pare intempérie à cet endroit-là parce que normalement on le fait avant que le perron soit mis en place ; l'étanchéité doit être continue, on a reconstruit et on ne semble pas avoir pris les précautions nécessaires à cet endroit.

[124] Le Tribunal note qu'en contre-interrogatoire, en montrant les Annexes 12 et 13, le procureur a affirmé que le « témoin [Guertin] » avait dit qu'il y avait un « solin » qui remontait sur les bardeaux et sous la membrane 3M ;

[124.1]Yvan Gadbois a répondu ne pas y voir de solin ;

[124.2] avec égards, le Tribunal lit dans ses notes pendant le délibéré que le témoin Guertin n'avait pas utilisé ici le mot « solin », mais bien, « tôle de métal », il a dit avoir *appliqué une tôle de métal entre les deux jonctions en dessous du noir, qui revient huit pouces et huit pouces de l'autre bord, pour que si la neige et l'eau remonte elle va glisser dans la deuxième tôle qui va la ramener sur le toit.*

[125] À l'Annexe 5 et à l'Annexe 3, Yvan Gadbois affirme qu'on y a peut-être mis un solin métallique sauf qu'il n'est pas au bon endroit, il doit se retrouver derrière le parement de maçonnerie et se remonter derrière le papier de revêtement, la membrane de la toiture lorsqu'elle remonte, doit remonter derrière le pare-intempérie mais là elle remonte par-dessus la maçonnerie, l'installation du solin n'est pas adéquate, le solin doit remonter derrière le papier de revêtement intermédiaire, le Tyvek, le papier blanc que l'on voit sur le mur, ce solin-là doit remonter derrière, là il ne remonte pas derrière il remonte sur la maçonnerie ce n'est pas au bon endroit parce qu'on a une cavité intra murale, on ne règle pas le problème d'étanchéité en posant un solin devant une cavité drainante.

[126] Ce n'est pas le fait qu'on ait un solin ou pas, c'est l'étanchéité de la toiture, le solin rigide n'est pas nécessaire, il faut remonter la membrane de façon à ce qu'elle soit continue avec le papier de revêtement intermédiaire, un solin rigide ou pas ce n'est pas ce qui importe, c'est la continuité.

[127] Quant à l'Annexe 6 pour lui, c'est aussi évident que ce n'est pas conforme : « les préparatifs étaient faits pour installer le revêtement alors je ne verrais pas pourquoi on enlève une fourrure de bois un coup qu'on l'a installé pour refaire de l'étanchéité qui doit être faite avant même qu'on installe les fourrures de bois ».

[128] Comme il affirme qu'à la face même des photos, c'est évident que ce n'est pas conforme, ça se voit tout de suite, le procureur lui demande en contre-interrogatoire s'il y a quelqu'un qui a appelé l'Entrepreneur pour lui dire avant de faire ta finition et de finir le revêtement de mur venez dont corriger, il répond « ça ce n'est pas mon rôle moi mon rôle c'est de donner du support technique au conciliateur ».

## PLAIDOIRIES

### L'Entrepreneur

[129] L'Entrepreneur reconnaît que le fardeau de preuve repose sur lui dans le cadre de sa demande d'arbitrage.

[130] Il n'a pas de jurisprudence à produire.

[131] Il affirme qu'il y a une preuve contradictoire, incluant sur la chronologie et qu'on n'a pas de mesures très spécifiques.

[132] Quant à la méthode, Gadbois semblait questionner comment on aurait pu faire ça mais on n'a pas entendu non plus que ce n'était pas conforme si tel était le cas.

[133] Quant à l'absence de solin excédant la base du revêtement de maçonnerie et de perron, Monsieur Hébert a dit que c'était vérifié et en cas d'absence c'était ajouté alors que Monsieur Gadbois a rapporté les paroles d'un tiers ;

[133.1] avec égards, le Tribunal note que Monsieur Hébert n'a pas témoigné avoir fait ce travail lui-même et cette vérification lui-même, et Monsieur Gadbois a aussi dit ne pas avoir vu de solin de ses yeux.

[134] Il y a un code d'éthique des employés, il n'est pas en preuve mais le témoin Madame Bélanger a témoigné là-dessus et a dit qu'effectivement elle a une obligation de rapporter toutes déficiences.

[135] L'Article 65.1 du *Règlement* dit que l'Administrateur doit édicter des politiques et un Code de déontologie ;

[135.1] avec égards, le Tribunal note que cet Article donne cette obligation à la Régie du Bâtiment et qu'aucune « politique » n'a été produite en preuve au dossier :

65.1. L'administrateur doit, pour assurer la mise en application du plan approuvé, respecter les politiques d'encadrement suivantes élaborées par la Régie:

1° politique sur l'inspection;

2° politique sur la tarification et la reconnaissance de la qualité de la construction;

3° politique sur l'éthique;

4° politique d'information aux bénéficiaires;

5° politique sur le traitement des réclamations et sur la constitution d'un comité des réclamations;

6° politique d'information sur l'entrepreneur;

7° politique de gestion du compte de réserves;

8° politique de gestion contractuelle entre l'administrateur et un tiers.

Ces politiques sont adoptées par le conseil d'administration de la Régie. Elles sont publiées sur le site Internet de la Régie.

[136] Monsieur Gadbois indique que c'est l'évidence même qu'il y avait une forme de problématique mais on comprend que la première fois que ça a été relevé à l'Entrepreneur à la suite du 31 mai 2021 est à la réception de la décision du 9 juillet 2021, soit le 12 juillet 2021.

[137] D'autres éléments ne sont pas observés lors de la visite et on n'a pas pris soin non plus de valider par la suite.

### Question du Tribunal sur les conclusions recherchées

[138] Le Tribunal a demandé ainsi au procureur de l'Entrepreneur quelles conclusions il recherchait :

« Il y a un *Règlement* vous n'êtes pas en Cour supérieure, je suis dans le cadre du *Règlement* j'ai entendu les doléances de l'Entrepreneur mais que demande-t-il qu'est-ce que je dois décider dites-moi ce que je dois décider ».

[139] L'Entrepreneur convient que dans le cadre du *Règlement*, le Tribunal ne pourra pas dire que la problématique au bâtiment est la seule et unique responsabilité de la GCR.

[140] Tout ce que le Tribunal pourra dire c'est que l'Entrepreneur doit ou ne doit pas faire des travaux correctifs à partir du moment que le Tribunal reconnaît qu'il y a une forme de déficience, il va sans dire que le Tribunal verra dans les circonstances à ordonner une forme de reprise et à défaut une prise en charge, *et de là, l'Entrepreneur se dirigera, à ce moment-là, s'il en est, dans le cadre de la prise en charge, et des échanges qu'il aura avec GCR;* « Je ne pense pas que l'arbitre même sous les pouvoirs d'équité puisse rendre une décision autre ».

[141] Le Tribunal a répondu, comprendre que les doléances, qui seront rapportées dans sa décision, étaient pour réserver les droits, et l'Entrepreneur a plaidé qu'effectivement c'est dans le cadre de doléances qui sont adressées et Monsieur Lussier l'a dit candidement, « c'est quant à la méthode et je suis d'accord, non vous ne pouvez pas dire que c'est le problème de la GCR ».

[142] Le Tribunal a conclu en disant à l'audience que les témoignages seront bien notés dans sa décision arbitrale.

[143] Le Tribunal ajoute ici avoir noté l'affirmation de l'Entrepreneur pendant son témoignage : « on n'a pas encore jugé si c'est moi qui vais réparer ça, c'est Monsieur Gagné qui va le décider ».

### L'Administrateur

[144] Pour l'Administrateur, l'élément fondamental est que c'est l'Entrepreneur qui a le fardeau de la preuve, on a une décision rendue par une conciliatrice appuyée par un conseiller technique et de l'autre côté des témoins de faits et il n'y a aucun rapport d'expert qui vient renverser cette décision, tout ce qu'on a ce sont des témoins de faits.

[145] De façon générale, sur le rôle de la GCR il y a une confusion, l'Entrepreneur a entrepris des travaux pour certaines raisons à un moment donné et la GCR a pris sur elle d'aller intervenir pour éviter qu'elle ne puisse plus être en mesure de constater les faits pour éviter que les éléments soient refermés au moment de la visite.

[146] Cela ne veut pas dire que la GCR doit se transformer en conseiller technique de l'entrepreneur ou en expert de l'entrepreneur, ce n'est pas son rôle.

[147] Ce n'est pas le rôle de Monsieur Gadbois non plus, il est le conseiller technique de Madame Bélanger et non celui de l'Entrepreneur.

[148] Comme Madame Bélanger l'a dit, il y a une analyse qui est faite et qui n'est pas complète au moment de la visite, elle doit revenir au bureau un certain temps nécessaire pour l'analyse, elle doit consulter les codes, elle a 30 jours pour rendre une décision en vertu du *Règlement*.

[149] C'est clair que le représentant de l'Entrepreneur se méprend sur le rôle de la GCR, vu sa frustration exprimée lors de son témoignage.

[150] Quant aux reproches formulés par l'Entrepreneur par rapport au manque de communications, Madame Bélanger a demandé à l'Entrepreneur de lui envoyer un échéancier des travaux, le 18 mai elle a envoyé un courriel, il ne l'a jamais fait.

### **Le Bénéficiaire**

[151] Pour le Bénéficiaire, c'est sûr que s'il y a des trucs qui ne sont pas conformes, que ce soit la faute de l'un ou l'autre à cause d'une mésentente, il aimerait que tout soit conforme pour assurer la pérennité de sa maison.

[152] Quand il a fait sa dénonciation, il a fait venir deux experts et les rapports avaient été soumis au dossier.

[153] Le rapport de thermographie mentionne qu'il y a huit points d'infiltration d'eau *autour* de la maison alors que là on a travaillé simplement sur la façade de la maison.

[154] Le rapport du maçon mentionne qu'il y a un problème au niveau des solins sur les deux autres façades aussi de la maison, il n'y a jamais eu de percée exploratoire qui ont été faites à ce niveau-là, on parle toujours de la même déclaration d'infiltration d'eau, il en avait sur les deux autres façades et on n'a jamais regardé là, on a focussé sur le coin de son salon mais il y en a tout le tour de la maison.

[155] Il affirme que c'est mentionné dans la décision qu'il devait y avoir d'autres percés exploratoires qui devaient être faites justement pour aller les constater, c'est écrit que d'autres percées exploratoires doivent être faites sur les autres façades parce qu'il y a présence d'humidité et possiblement de la moisissure entre le Tyvek et le recouvrement de la maison ailleurs parce qu'il y a un problème de solin tout le tour de la maison.

[156] Les solins ont été corrigés sur la façade quand ils ont fait la reconstruction mais sur les autres façades il y a un problème de solin sur le côté et sur le derrière, il a un problème tout le tour de la maison et ça fait toujours partie de la même dénonciation faite au début.

[157] Personne n'a parlé à l'audience des autres côtés, les problèmes de solin sont les mêmes sur les autres côtés de la maison, ça été fait de la même manière, ils n'ont pas fait une façade différemment des autres façades.

### **Réplique de l'Entrepreneur**

[158] En réplique, l'Entrepreneur affirme y être allé avec la décision de l'Administrateur et la décision utilise la thermographie, dans le cahier de l'Administrateur on fait état uniquement du salon et du coin avant, c'est tout ce qu'on fait comme

exposition en thermographie, on ne fait état de rien d'autre par rapport au bâtiment ou ouverture exploratoire qui devrait être faite de quelque nature que ce soit.

## DÉCISION

[159] D'entrée de jeu, le Tribunal conclut que, vu la preuve et vu le droit applicable, il ne peut pas accueillir la demande d'arbitrage visant le complet rejet de la décision de l'Administrateur.

### Les doléances de l'Entrepreneur

[160] Admettant une problématique d'infiltration d'eau, l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage en partie sur la base de ses doléances à l'encontre de l'Administrateur concernant sa décision portant sur les travaux correctifs déjà exécutés.

[161] Le Tribunal d'arbitrage soussigné n'est pas un tribunal judiciaire saisi d'une action en responsabilité en vertu du Code civil, mais un tribunal statutaire créé en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* tout comme :

[161.1] l'Administrateur de la garantie GCR est autorisée par la Régie du bâtiment pour administrer la garantie, en vertu du *Règlement* ;

[161.2] l'Entrepreneur a volontairement accepté d'être accrédité par l'Administrateur du plan de garantie GCR pour construire/vendre des bâtiments résidentiels neufs, en vertu du *Règlement* ;

[161.3] le Bénéficiaire a produit une réclamation, en vertu de l'Article 18 du *Règlement* ;

[161.4] l'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage auprès du Tribunal soussigné, en vertu du *Règlement* ;

[161.5] il n'y a eu aucune allégation de mauvaise foi de part et d'autre, seulement une allégation de « manque de respect » ; et

[161.6] tous les témoins à l'audience ont paru être de bonne foi.

[162] Autant,

[162.1] le Tribunal statutaire soussigné n'entend pas d'action en responsabilité sous le Code civil entre l'Entrepreneur, qui a des doléances à l'encontre de la GCR, et la GCR ;

autant,

[162.2] le Tribunal statutaire soussigné n'est pas saisi d'une action d'un acheteur contre son entrepreneur, mais d'un recours par un Bénéficiaire du plan de garantie à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie, en vertu du *Règlement* ;

et

[162.3] le Tribunal doit tenir compte de ces deux relations qui ont été soulevés pendant l'arbitrage.

[163] En mai 2020, quand le Bénéficiaire a eu connaissance de l'infiltration d'eau, les garanties administrées par la GCR pour malfaçons non-apparentes (1 an du 27 juillet 2016) et vices cachés (3 ans du 27 juillet 2016) étaient échues, ne restait que la couverture pour vices majeurs, c'est-à-dire, les vices qui peuvent causer la perte totale ou partielle du bâtiment, selon l'article 2118 du Code civil auquel le *Règlement* renvoie.

[164] Conformément au paragraphe 5 de l'Article 10 du *Règlement*,

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;

le Bénéficiaire a envoyé un formulaire de dénonciation écrit le 3 septembre 2020 (pièce A-6), dans lequel il rapporte au point 1 – Infiltration d'eau entre la membrane et la maçonnerie, « Plusieurs fissures en escaliers dans la maçonnerie montrant infiltration d'eau, suintement de la maçonnerie très apparente ainsi que différents procédés non conformes avec le code du bâtiment (Rapport d'inspection entrepreneur certifié RBQ sur demande) – première observation 2 mai 2020.

[165] Le Bénéficiaire a produit son formulaire de réclamation en date du 2 novembre 2020 (pièce A-7) conformément à l'Article 18 alinéa 1 du *Règlement* :

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

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

[166] Le 20 novembre 2020, l'Administrateur demandait par courriel à l'Entrepreneur de l'informer dans les 15 jours, sur les mesures qu'il comptait prendre, conformément à l'Article 18 alinéa 3 du *Règlement*.

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

[167] Le 18 mai 2021, l'Administrateur demandait encore une fois à l'Entrepreneur de l'informer sur les mesures qu'il comptait prendre.

[168] L'Entrepreneur a fait le choix de ne pas faire suite à ces deux demandes de l'Administrateur du plan de garantie, qui découlent du *Règlement*.

[169] Le 20 mai 2021, l'Administrateur, informé que des travaux étaient commencés, envoie un avis qu'il y aura une inspection, le tout ;

[169.1] conformément à l'alinéa suivant, le 4<sup>e</sup>, de l'Article 18 du *Règlement* :

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

[169.2]en vertu de son courriel (courriel inclus dans la pièce A-12) :

[...] Veuillez prendre note que, tel que le prévoit le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à défaut d'intervention de l'entrepreneur, nous **devons intervenir en procédant sur place à une inspection pour ensuite rendre une décision.**

Soyez informés que la conciliatrice Camille Bélanger sera sur les lieux le Lundi 31 mai 2021, à 11h15.

[...] Il est primordial de notre que vous devrez fournir à la conciliatrice, lors de cette visite, toute la documentation et l'information que vous jugez pertinente aux fins du dossier. Au terme de son évaluation, la conciliatrice rendra une décision basée uniquement sur l'information qui sera à sa disposition.

[170] Le Tribunal rappelle que le *Règlement* dit que l'Administrateur « doit » procéder sur place à une « inspection », donc « regarder dedans » (*in* (dedans) et *specere* (regarder)),

[171] Le Tribunal note que la conciliatrice a témoigné que cette inspection était importante vu le vice majeur que constituait les infiltrations et la présence d'humidité, et, comme des travaux avaient été effectués, elle considérait important de se joindre d'un expert technique.

[172] Le jour où la conciliatrice et l'expert technique se rendent sur les lieux pour l'inspection que la GCR doit tenir en vertu du *Règlement*, l'Entrepreneur, qui n'a préalablement pas envoyé les informations demandées préalablement par courriel, ne leur dit pas, faisons le tour ensemble, je vais vous montrer « les mesures prises pour remédier à la situation », il demande à la place une confirmation que les travaux correctifs sont satisfaisants.

[173] La conciliatrice l'a invité à faire la visite des lieux avec eux, mais l'Entrepreneur, après être resté sur le trottoir, quitte les lieux.

[174] L'Administrateur a rendu sa décision non pas en 30 jours comme le prévoit l'alinéa suivant, le 5<sup>e</sup>, de l'Article 18, mais livrée en 42 jours (date de réception le 12 juillet 2022, décision le 9 juillet) :

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue.

[175] Bien qu'il quitte les lieux avant l'inspection du bâtiment, il reproche à l'Administrateur de ne pas l'avoir immédiatement averti des malfaçons apparentes, alors que :

[175.1] la conciliatrice dit ne pas avoir présumé avant d'avoir fait ses vérifications qu'il y aurait des non-conformités ;

[175.2] l'Entrepreneur est soumis à son obligation de résultat quand il effectue ses travaux (article 2100 du Code Civil), et que l'Annexe II du *Règlement* l'oblige à « 3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment » ;

[175.3] l'Entrepreneur n'a pas fourni préalablement les informations demandées.

[176] Avant de poursuivre, le Tribunal souligne :

[176.1] qu'il ne met pas en cause la bonne foi de l'Entrepreneur et la présente ne doit pas être interprétée comme tel ;

[176.2] que les pouvoirs d'agir du Tribunal statutaire soussigné viennent du *Règlement* ;

[176.2.1] de façon générale, le *Règlement* n'a pas prévu de pénalités payables à l'Entrepreneur par l'Administrateur qui fait livrer sa décision 42 jours après la visite, dans laquelle décision il rapporte de la malfaçon apparente qui n'est pas synonyme de travaux respectant la règle de l'art et les normes en vigueur ;

[176.2.2] de façon particulière au présent dossier, rien dans la preuve ne montre de préjudice quant au dépassement du délai de 30 à 42 jours.

[177] Le Tribunal a cherché pendant son délibéré s'il existait des précédents parmi les décisions arbitrales, et il semble que le soussigné ait été un des seuls arbitres qui ait été saisi de doléances d'un entrepreneur à l'encontre d'un administrateur à la suite d'une décision sur des travaux correctifs, dont voici un exemple.

[178] Il y a près de douze ans (2010), le Tribunal soussigné répondait ainsi à l'entrepreneur qui avait des doléances au sujet des reproches d'un administrateur de plan de garantie sur ses travaux correctifs dans l'affaire *Les Entreprises Chapam Lté c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Copropriétaires Condo « SO » Phase 2<sup>1</sup>* (pour le lecteur néophyte, la GCR n'est entrée en opération que pour les constructions à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015) (bien que les faits sont différents du présent dossier, cette décision rappelle les principes de base) :

Le détail des travaux à effectuer

[84] L'Entrepreneur reproche à l'Administrateur de ne pas lui avoir donné les détails des travaux correctifs à effectuer lors de sa première décision du 26 janvier 2010 - ainsi, l'Administrateur ne serait pas justifié de se plaindre des travaux [...].

[85] L'Administrateur a précisé qu'il préférerait qu'il en soit ainsi lors d'une première décision, puisque l'Entrepreneur est celui qui connaît le mieux son immeuble.

<sup>1</sup> CCAC S10-020901-NP, 10 décembre 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre.

[86] La position de l'Administrateur est conforme aux dispositions de l'article 2099 du Code civil du Québec - le choix de moyens appartient à l'Entrepreneur:

L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

[87] Si l'entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution de contrat, son obligation de se conformer au Code du Bâtiment en est une de résultat.

[88] Dans l'affaire *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)*<sup>2</sup>[1], le tribunal écrit :

[15] Sans qu'il soit nécessaire de rentrer avec précision et détails sur tous et chacun des éléments de la pose de cette main courante, force m'est de rappeler que **l'Entrepreneur n'est pas sujet à une obligation de moyens mais bien à une obligation de résultats**. Ceci dit, il n'est pas nécessaire à l'Administrateur d'identifier avec force de détails toutes les étapes successives utiles et nécessaires à obtenir le résultat escompté. L'artisan qui verra à adresser ces travaux, il ne va sans dire, est obligé à une prudence raisonnable et à un résultat. Pour cette raison, je ne pourrai donner droit à la demande des Bénéficiaires sur ce point.

[16] Considérant de plus qu'un entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce(s) dernier(s) et l'administrateur et les bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'entrepreneur (in fine, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, et tel que ci-haut repris, à son obligation de résultats.

[89] Le reproche de l'Entrepreneur n'est donc pas fondée. [...]

[92] La décision en litige est consécutive aux travaux correctifs qui ont suivi la première décision, ces travaux correctifs n'ont pas été précédés d'une demande d'approbation ou même d'une simple production des plans auprès de l'Administrateur - la prétention de l'Entrepreneur n'est donc pas recevable pour les travaux correctifs.

[93] Ceci étant dit, le Tribunal rappelle que

[93.1] le *Règlement* ne prévoit nulle part que l'Administrateur doit faire une approbation ou vérification des plans, gérer le chantier ou être l'Entrepreneur, [...]

[93.2] l'Administrateur n'est pas l'Entrepreneur mais sa caution, et ce, non pas d'une façon générale, mais seulement dans les limites de l'Article 7 du *Règlement* :

<sup>2</sup> *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)* (CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre).

Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues

[93.3] c'est l'Entrepreneur qui s'engage envers les futurs propriétaires - bénéficiaires d'un plan de garantie - à remplir ses obligations contractuelles en vertu de son contrat d'entreprise, et

[93.4] la Cour d'appel dans *Contré c. L.B.C. Entrepreneur Général Inc.*<sup>[2]3</sup> affirme que l'Entrepreneur a l'obligation de livrer un immeuble qui soit conforme au Code du Bâtiment

Il importe peu, à mon avis, que la responsabilité du constructeur-vendeur soit considérée sur la base des obligations d'un constructeur ou sur celle des obligations du vendeur. Dans un cas comme dans l'autre, son obligation contractuelle est de livrer un objet conforme à sa promesse, c'est-à-dire à la fois conforme au Code du bâtiment ainsi qu'aux plans et devis déposés pour l'obtention des permis de construction.

[94] N'ayant déposé aucun plan de travaux correctifs, et n'ayant pas demandé expressément la vérification ou l'approbation de ses plans par l'Administrateur avant le début des travaux de construction, la prétention de l'Entrepreneur n'est pas fondée.

### Conclusions sur les doléances

[179] Vu la preuve, vu l'article 18 du *Règlement*, le Tribunal considère que les doléances de l'Entrepreneur dans le présent dossier ne permettent pas le recours à l'équité sous l'article 116 du *Règlement*, l'équité n'a pas pour objectif de créer plus de droits que ceux que le législateur confère à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire par le biais du *Règlement*.

[180] C'est à bon droit que le procureur de l'Entrepreneur n'a pas insisté sur la possibilité du Tribunal d'y avoir recours pour les problématiques au bâtiment du Bénéficiaire.

[181] Le Tribunal ne peut que s'en remettre à l'Administrateur et à la Régie du bâtiment pour décider s'il y a lieu de modifier le processus, à la lumière des événements cités ici qui ont mené aux doléances de l'Entrepreneur.

[182] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal rejette donc les doléances de l'Entrepreneur comme base de modification de la décision de l'Administrateur, considérant, entre autres, ne pas être le forum approprié à leur sujet.

<sup>3</sup> [2] 500-09-001987-924, 20 février 1998, jj. Beauregard, Brossard et Nuss (le juge Brossard n'étant dissident que sur le quantum) (disponible au site internet [www.jugements.qc.ca](http://www.jugements.qc.ca)).

## Les travaux correctifs (pages 6 et 7 de la décision)

[183] L'Entrepreneur a d'abord porté en arbitrage :

[183.1] la décision citée aux pages 6 et 7 portant sur des travaux correctifs [à la suite d'une dénonciation écrite du Bénéficiaire du 3 septembre 2020].

[184] D'entrée de jeu, l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer une partie des travaux ordonnés, mais conteste les autres points.

[185] D'une part, pour rappel, en droit, l'Entrepreneur est soumis à son obligation de résultat quand il effectue ses travaux (article 2100 du Code Civil), et l'Annexe II du *Règlement* l'oblige à 3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment.

[186] D'autre part, le Tribunal a analysé la preuve et en vient à la conclusion de maintenir le tout quant aux travaux correctifs aux pages 6 et 7 de la décision de l'Administrateur du 9 juillet 2021.

[187] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>4</sup> :

### B. Fardeau de preuve

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

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »<sup>5</sup>

[188] Les témoins de l'Entrepreneur n'ont pas apporté les « éléments de conviction » susceptibles de rejeter les conclusions de l'Administrateur dans sa décision.

[189] Un débat a eu lieu sur le fait que la photo à l'Annexe 9 (plancher du salon) avait été prise avant que les travaux soient complétés, toutefois, le Bénéficiaire affirme qu'il y a encore une présence de moisissures.

[190] Le Tribunal ne peut que conclure que les matériaux contaminés n'ont pas tous été enlevés, comme ordonné dans la décision de l'Administrateur.

[191] Sous réserves de prendre acte de l'engagement de l'Entrepreneur sur trois points, vu ses motifs déjà exprimés au chapitre des doléances de l'Entrepreneur, vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal conclut de maintenir la partie aux pages

<sup>4</sup> 2006 QCCA 887.

<sup>5</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

6 et 7 de la décision de l'Administrateur sur les travaux correctifs déjà effectués, sous réserves des engagements de l'Entrepreneur.

[192] Alors que les parties ont paru être de bonne foi et vouloir préférer régler leurs différends, à la fin des travaux, les travaux correctifs pourront faire l'objet d'une autre décision de l'Administrateur à supposer qu'il y ait une nouvelle réclamation du Bénéficiaire et autant le Bénéficiaire que l'Entrepreneur pourront porter la nouvelle décision en arbitrage, s'ils le souhaitent.

### **Les conclusions de la décision de l'Administrateur (pages 8 et 9 sur le Point 1)**

[193] L'Entrepreneur a aussi porté en arbitrage :

[193.1] la décision citée aux pages 8 et 9 portants sur le Point 1 – *Infiltration d'eau entre la maçonnerie et la membrane.*

[194] D'entrée de jeu, l'Entrepreneur :

[194.1] a admis la présence d'un problème d'infiltration d'eau dans ce bâtiment (voir aussi le courriel du 18 mai 2021, pièce A-18, cité au paragraphe [18] ci-haut) ; et

[194.2] a accepté que les travaux correctifs soient effectués sous la supervision d'un professionnel en enveloppe de bâtiment.

[195] Ici aussi, alors que les parties ont paru être de bonne foi et vouloir préférer régler leurs différends, les travaux correctifs pourront faire l'objet d'une autre décision de l'Administrateur à supposer qu'il y ait une nouvelle réclamation du Bénéficiaire et autant le Bénéficiaire que l'Entrepreneur pourront porter la nouvelle décision en arbitrage, s'ils le souhaitent.

[196] Le seul problème avec la décision de l'Administrateur est sa recommandation : « Nous **recommandons** que des ouvertures exploratoires soient pratiquées afin de vérifier l'absence de dommages au niveau de l'enveloppe du bâtiment, le tout sous la supervision d'un professionnel en enveloppe ».

[197] D'une part, le Tribunal tire sa compétence de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à la suite de la décision de l'Administrateur, le Tribunal ne peut que rappeler à la vue de cette recommandation qu'en droit, une décision doit être exécutoire, comme le rappelle la Cour supérieure dans *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*<sup>6</sup>, et une recommandation ne l'est pas :

[35] Le Tribunal rappelle qu'il est dans l'intérêt de l'Entrepreneur, des Bénéficiaires, mais également de l'Administrateur de pouvoir comprendre exactement ce qui est ordonné. Si la décision n'est pas exécutoire, parce qu'elle impose à l'Entrepreneur une obligation indéterminée ou imprécise<sup>[16]</sup><sup>7</sup>, la possibilité pour l'Administrateur, s'il fait les travaux, de récupérer le coût de ceux-ci devient aléatoire.

[198] D'autre part, l'Entrepreneur *doit* régler le problème, y compris les dommages causés au bâtiment par ce problème puis par ses travaux correctifs, et si la méthode et les moyens de faire la correction au problème sont la responsabilité de

<sup>6</sup> 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, J.C.S.).

<sup>7</sup> [16] *Picard c. Johnson & Higgins Willis Faber Itée*, 1987 CanLII 891 (QC CA).

l'Entrepreneur, le Bénéficiaire pourra toujours faire une nouvelle réclamation auprès de l'Entrepreneur et de l'Administrateur s'il n'est pas satisfait du résultat des travaux.

- [199] Quant au délai d'exécution, même si l'Entrepreneur a affirmé ne pas avoir de problème avec un délai de quarante-cinq jours, le Tribunal note qu'il devra agir sous la supervision d'un professionnel en enveloppe, et aucun tel professionnel n'a confirmé ses disponibilités à l'audience ; qui plus est, le mandat de ce professionnel devra être préapprouvé par l'Administrateur ; vu les aléas de la disponibilité d'un tiers non présent à l'audience, le Tribunal a conclu de mettre 66 jours, soit jusqu'au 30 juin prochain, délai qui peut, bien sûr, être prolongé de consentement écrit du Bénéficiaire.
- [200] De façon subsidiaire, dans le but d'essayer d'éviter des débats, le Tribunal note que l'Administrateur a reconnu « infiltration d'eau » comme étant un problème de « vice majeur », couvert par le plan de garantie dans les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> années suivant la fin des travaux (article 10, alinéa 5<sup>e</sup>), alors que la couverture du plan de garantie administré par la GCR pour malfaçons et vices cachés est échue.
- [201] À l'audience, d'une part, le Bénéficiaire affirme que son rapport de thermographie avait noté « huit endroits autour de la maison », d'autre part, le procureur de l'Entrepreneur affirme à l'audience que le problème n'est qu'en façade, et tous ses témoins ont parlé « **du** coin problématique ».
- [202] Ce qui a été accueilli par l'Administrateur, ce sont les infiltrations d'eau causées par un vice majeur, et les dommages qu'elles ont occasionnés et l'Entrepreneur doit régler ce problème et remettre les lieux en état.
- [203] Le Bénéficiaire connaît mieux son immeuble que le soussigné, il pourra indiquer à l'Entrepreneur (et à l'Administrateur) à quel endroit son rapport de thermographie réfère aux « endroits autour de la maison ».
- [204] De même, s'il y a des problèmes d'infiltrations d'eau ailleurs qu'en façade, l'Entrepreneur devra tout autant les régler, le Tribunal n'a pas vu dans la décision de l'Administrateur de limitations de lieux à ce sujet.
- [205] En cas d'autres problèmes que des vices majeurs qui ne seraient plus couverts par le plan de garantie administré par la GCR, le Tribunal recommande au Bénéficiaire de consulter, l'acheteur d'une maison a tous ses recours prévus en vertu du droit commun contre son entrepreneur, à supposer qu'il ait un recours fondé, en tenant compte aussi de la prescription civile.
- [206] Vu la preuve, vu le droit, vu ses motifs déjà exprimés au chapitre des doléances de l'Entrepreneur, le Tribunal conclut de maintenir les conclusions de la décision aux pages 8 et 9 tel que reproduites dans les conclusions des présentes.

## FRAIS

[207] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

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

[208] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec<sup>8</sup> les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

## CONCLUSION

[209] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[209.1] **ACCUEILLE** en toute petite partie, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[209.2] **PREND ACTE** de l'Engagement de l'Entrepreneur :

[209.2.1] d'aller vérifier au sous-sol vu la dénonciation verbale du Bénéficiaire à l'audience et de faire les travaux correctifs si nécessaires ;

[209.2.2] d'effectuer les travaux correctifs suivants (à la page 7, Toiture) à la suite de son désistement à l'audience :

209.2.2.1. Le vide sous le nouveau bâti n'est pas ventilé avec le reste du vide sous-toit conformément à l'article 9.19.1.1. du CCQ; (voir annexe 11 et 12) ;

209.2.2.2. L'intégrité du mur coupe-feu n'a pas été respectée en construisant le bâti par-dessus sa section du mur coupe-feu excédant le toit. Le mur coupe-feu doit être modifié et rehaussé afin de se conformer aux articles 9.10.11. et 3.1.10.4. du CCQ ; (voir annexe 13) ;

209.2.2.3. La continuité du solin à la rencontre de la couverture sur le nouveau bâti n'a pas été réalisée à la jonction de l'excédent au toit du mur coupe-feu selon la sous-section 9.26.4. du CCQ. (voir annexe 10 et 14) ;

[209.2.3] **ET**

---

<sup>8</sup> *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61].

- 209.2.3.1. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de s'y conformer dans un délai de rigueur de soixante-six (66) jours de la date des présentes, ou à une autre date de rigueur fixée avec le consentement écrit du Bénéficiaire, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat ;
- 209.2.3.2. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs sous la supervision d'un professionnel en enveloppe du bâtiment, sous les conditions suivantes : (1) le mandat du professionnel devra être soumis à l'Administrateur pour préapprobation à sa plus prompte convenance afin de s'assurer que les déficiences soient traitées et (2) un rapport à la fin des travaux devra être soumis à l'Administrateur par le professionnel mandaté, avec copie au Bénéficiaire ;
- 209.2.3.3. **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra, comme caution, immédiatement prendre en charge ces travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance dans le même délai (étant exclus du calcul le samedi 23 juillet au dimanche 7 août 2022 inclusivement), avec les règles de l'art et l'obligation de résultat, aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai ;

[209.3] **MAINTIENT** les conclusions de l'Administrateur quant aux travaux correctifs suivants (page 7 de la décision) :

[209.3.1] **Au niveau de la toiture :**

- 209.3.1.1. La membrane d'étanchéité installée sur le nouveau bâti érigé sur toit ne remonte pas suffisamment sous les bardeaux d'asphalte du versant principal de la toiture afin de contrer les infiltrations d'eau qui pourraient être causées par la formation de barrages de glace dus au changement de pentes en partie inférieure du versant, situation qui contrevient aux règles de l'art ;

[209.3.2] **Au niveau de la façade :**

- 209.3.2.1. Le nouveau pare-intempérie (Air-Guard) n'a pas été chevauché de 100 mm avec l'existant pour la partie située derrière la maçonnerie laissée en place sur la façade, situation observée au niveau de l'étage et contrevenant à l'article 9.27.3.3. du CCQ;

- 209.3.2.2. Absence de solin excédant la base du revêtement de maçonnerie et le perron de béton, contrevenant à l'article 9.20.13.6. du CCQ ;
- 209.3.2.3. Le solin au niveau de la toiture du perron avant pour la section du revêtement de CanExel (sous la fenêtre de l'étage) n'est pas positionné derrière le pare-intempérie, mais plutôt devant les fourrures de bois, contrevenant à la sous-section 9.26.4. du CCQ; (voir annexe 2, 6 et 7) ;
- 209.3.2.4. Le contre-solin au niveau de la toiture du perron avant pour la section s'appuyant sur le revêtement de maçonnerie doit être conforme au paragraphe 9.26.4.7. 3) du CCQ considérant qu'il n'est pas possible de le faire en surface en raison de la section du mur recouvert de CanExel. (voir annexe 3 et 4) ;

**[209.3.3] Éléments non observés lors de la visite, mais présents à la documentation visuelle obtenue des parties :**

- 209.3.3.1. Présence de matériaux laissés en place affectés par de la pourriture, dont notamment une section du panneau de particule (OSB) au plancher du rez-de-chaussée, une poutrelle de plancher du rez-de-chaussée et une section de la sablière du mur nain sur la partie latérale contiguë avec le perron de béton;
- 209.3.3.2. Absence présumée du revêtement mural intermédiaire et du pare-intempérie, ainsi que la discontinuité possible du pare-intempérie sur la section du mur nain pour la partie contiguë avec le perron de béton.

**[209.3.4] ET**

- 209.3.4.1. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs et de remettre les lieux en état dans un délai de rigueur de soixante-six (66) jours de la date des présentes, ou à une autre date de rigueur fixée avec le consentement écrit du Bénéficiaire, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat ;
- 209.3.4.2. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs sous la supervision d'un professionnel en enveloppe du bâtiment, sous les conditions suivantes : (1) le mandat du professionnel devra être soumis à l'Administrateur pour préapprobation à sa plus prompte convenance afin de s'assurer que les déficiences ont

été traitées et (2) un rapport à la fin des travaux devra être soumis à l'Administrateur par le professionnel mandaté, avec copie au Bénéficiaire ;

209.3.4.3. **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra, comme caution, immédiatement prendre en charge ces travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance dans le même délai (étant exclus du calcul le samedi 23 juillet au dimanche 7 août 2022 inclusivement), avec les règles de l'art et l'obligation de résultat, aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai ;

[209.4] **MAINTIENT les conclusions de l'Administrateur qui ACCUEILLE et ACCUEILLE** la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1 – Infiltration d'eau (pages 8 et 9, la date d'exécution étant modifiée) ;

[209.4.1] **ET**

209.4.1.1. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de régler le problème et de remettre les lieux en état dans un délai de rigueur de soixante-six (66) jours de la date des présentes, ou à une autre date de rigueur fixée avec le consentement écrit du Bénéficiaire, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat ;

209.4.1.2. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder aux correctifs des déficiences sous la supervision d'un professionnel en enveloppe du bâtiment, sous les conditions suivantes : (1) le mandat du professionnel devra être soumis à l'Administrateur pour préapprobation à sa plus prompte convenance afin de s'assurer que les déficiences ont été traitées et (2) un rapport à la fin des travaux devra être soumis à l'Administrateur par le professionnel mandaté, avec copie au Bénéficiaire ;

209.4.1.3. **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra, comme caution, immédiatement prendre en charge ces travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance dans le même délai (étant exclus du calcul le samedi 23 juillet au dimanche 7 août 2022 inclusivement), avec les règles de l'art et l'obligation de résultat, aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai ;

[209.5] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, avec les intérêts au taux

légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 25 avril 2022



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

Procureurs :

M<sup>e</sup> Pierre-Olivier Baillargeon  
Crochetière Pétrin  
Pour l'Entrepreneur

M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
Pour l'Administrateur