

ARBITRAGE

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

CANADA
Province de Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 193536-7644
N° dossiers CCAC :
No: S22-112301-NP
S23-032703-NP

N° dossier Garantie : 193536-8881
N° dossiers CCAC :
No: S22-112302-NP
S23-032704-NP

N° dossier Garantie : 193536-9583
N° dossiers CCAC :
No: S23-030301-NP

ENTRE

Isabelle Desbiens
Daniel Guertin
Bénéficiaires

ET

Maisons Laprise Inc.
Entrepreneur

Et : **Garantie Construction Résidentielle (GCR)**
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre :

Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : M^e Hugo Lafrenière
Isabelle Desbiens
Daniel Guertin
Anik Bouchard-Vézina
Andréanne Tardif
Jean-Philippe Théberge

Pour l'Entrepreneur : Michel Latulippe
Denis Couture

Pour l'Administrateur : M^e Nancy Nantel
Richard Massé

Dates de l'audience : 4, 5, 6, 7 et 20 juillet 2023

Date de la sentence arbitrale : 15 août 2023

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:

Madame Isabelle Desbiens
Monsieur Daniel Guertin
5057 Chemin Royal
Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans, Qc.
G0A 3W0

Et pour les points 11 et 12
Et pour la demande de l'Entrepreneur :
a/s M^e Hugo Lafrenière
Bédard Poulin avocats s.e.n.c.r.l.
47 rue Dalhousie
Québec QC G1K 8S3

ENTREPRENEUR :

Maisons Laprise Inc.
a/s Monsieur Michel Latulippe
25 ouest, boulevard Taché, local 102
Montmagny, Qc.
G5V 2Z9



ADMINISTRATEUR :

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

PIÈCES**L'Administrateur a produit les pièces suivantes :**Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat de vente signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 12 janvier 2021;
- A-2 Devis technique du projet;
- A-3 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 janvier 2021;
- A-4 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 4 avril 2022; incluant la liste des travaux à terminer en date du 4 avril 2022;
- A-5 Rapport d'inspection pré-réception par Marie-Noëlle Masse de la firme Réseau de Vinci daté du 24 mars 2022, suivant la visite du 21 mars 2022 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-6 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 23 janvier 2022, incluant :
 - Facture de Déménagement DG datée du 22 novembre 2021; (non inclus dans le cahier de pièces);
 - Formulaire de dénonciation non daté;
 - Bail de logement daté du 27 novembre 2021 pour un bail de 12 mois du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022; (non inclus dans le cahier de pièces);
 - Reçu de paiement de Déménagement DG daté du 13 janvier 2022; (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-7 Formulaire de réclamation signé le 10 juin 2022;
- A-8 Liste de travaux à compléter au 10 juin 2022;
- A-9 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 16 juin 2022, incluant:
 - Formulaire de dénonciation (voir A-6);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-10 Courriel de l'Entrepreneur daté du 29 juin 2022, incluant :
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 29 juin 2022;
 - Échange de courriels;
 - Contrat de vente (voir A-1);
- A-11 Courriel des Bénéficiaires daté du 1er juillet 2022;

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

- A-12 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-13 Autorisation de construire du ministère de la Culture et communications du Québec;
- A-14 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 21 juillet 2022, incluant :
 - Échanges de courriels entre les Bénéficiaires et Mme Bouchard-Vézina du ministère de la Culture et des communications du 9 avril 2021 au 20 mai 2022;
- A-15 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 18 octobre 2022, incluant:
 - Contrat version 3 en date du 25 décembre 2020;
 - Contrat version 3- Pris connaissance;
 - Descriptif technique du projet (Annexe) daté du 12 mai 2021;



- Descriptif technique du projet (Annexe) daté du 26 août 2021;
- Confirmation Maibec;
- Commande Maibec;
- Comparatif des versions;
- Maibec fiche technique;
- Maibec système de fixation régulier;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-16 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 novembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 14 novembre 2022;

16.1 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 3 mars 2023, ainsi que le courriel de transmission aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-17 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 29 novembre 2022, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 23 novembre 2022;
- Décision de l'Administrateur datée du 7 novembre 2022 (voir A-16);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 29 novembre 2022;

17.1 Lettre notification de l'organisme d'arbitrage daté du 5 avril 2023, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 27 mars 2023;
- Décision de l'Administrateur datée du 7 novembre 2022 (voir A-16.1);

A-18 Liste des points en arbitrage;

A-19 Curriculum Vitae du conciliateur Sylvain Legault.

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-20 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 18 août 2022, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 19 août 2022;

A-21 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 7 septembre 2022, incluant:

- Formulaire de dénonciation daté du 19 août 2022 (voir A-20);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-22 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 novembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 14 novembre 2022;

22.1 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 3 mars 2023, ainsi que le courriel de transmission aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur ;

A-23 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 29 novembre 2022, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 23 novembre 2022;
- Décision de l'Administrateur datée du 7 novembre 2022 (voir A-22);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 29 novembre 2022;

23.1 Lettre notification de l'organisme d'arbitrage daté du 5 avril 2023, incluant :

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 27 mars 2023 ;
- Décision de l'Administrateur datée du 7 novembre 2022 (voir A-22.1);

A-24 Liste des points en arbitrage;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-25 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 9 décembre 2022, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 9 décembre 2022;
- Estimation Construction Laffer datée du 8 décembre 2022;
- Facture Construction Laffer datée du 24 novembre 2022 (re : pointe du côté droit et arrière-maison).

A-26 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 22 décembre 2022, incluant:



- Formulaire de dénonciation daté du 9 décembre 2022 (voir A-25);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-27 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 22 décembre 2022, incluant
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 29 juin 2022;
- A-28 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 3 janvier 2023, incluant :
- Facture Construction Laffer datée du 24 novembre 2022 re : pointe du côté droit et arrière de la maison) (voir A-25);
 - Facture Construction Laffer datée du 22 décembre 2022 re : mur avant;
- A-29 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et le conciliateur daté du 13 janvier 2023 au 10 février 2023, incluant :
- Chèque encaissé- travaux;
 - Virement Interac encaissé – travaux;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-30 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 21 février 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur.
- A-31 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 6 mars 2023, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 2 mars 2023;
 - Décision de l'Administrateur daté du 21 février 2023 (voir A-30);
 - Lettre de notification datée du 6 mars 2023;
- A-32 Courriel de l'organisme d'arbitrage daté du 15 mars 2023, incluant :
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 15 mars 2023;
- A-33 Lettre envoyée par courriel 24 novembre 2022.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 Exposé du 19 mai 2023
- E-2 en liasse, Contrat de vente final avec le descriptif complet et le crédit pour la peinture.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

Décision 7644

Point 11 et 12 – Finition extérieure

- B-1 Demande d'autorisation MCC Plan V1 21-02-12
- B-2 Courriel de Denis Couture ML 21-04-02
- B-2.a Pièce jointe à B-2 Plan V2 21-04-02
- B-3 Courriel du MCC 21-04-09
- B-3.a Pièce jointe à B-3 Autorisation MCC 21-04-09
- B-3.b Courriel à Denis Couture ML 21-04-10
- B-4 Courriel de Denis Couture ML 21-04-20
- B-4.a Pièce jointe à B-4 Plan V3 21-04-20
- B-5 Courriel à Denis Couture ML 21-04-21
- B-6 Courriel à Michel Latulippe ML 22-05-18
- B-7 Courriel du MCC 22-05-20
- B-7a à B-7e, en liasse Échanges de courriel avec le MCC en août 2021
- B-8 Courriel de Nicolas Potvin ML 22-05-29
- B-9 Courriel de Sylvain Legault GCR 22-11-09
- B-10 Courriel de Sébastien De Delva ML 21-11-30
- B-11 Courriel de Maibec 22-05-25
- B-12 Courriel de Maibec 22-05-26



- B-12a Courriel de Maibec du 22-05-12 avec extrait de la garantie
- B-12b Extrait du guide à l'attention de l'entrepreneur
- B-12c Fiche sur l'enveloppe du revêtement

Point 4 Cellulose - Inspection par un exterminateur

- B-13 Photo Entrée d'air sous le toit
- B-14 Photo Pignon côté arrière
- B-15 Photo Pignon côté avant

Point 13 Calfeutrage au périmètre

- B-16 Photo Interstice porte avant
- B-17 Photo Interstice porte côté

Point 18 Cuisine

- B-18 Vidéo Fermeture des portes d'armoires
- B-19 Photo Armoire au-dessus du réfrigérateur
- B-20 Photo interstices
- B-21 Photo Joint apparent
- B-22 Photo finition intérieure armoire
- B-23 Photo finition dessous d'armoire
- B-24 Photo Prise électrique
- B-25 Photo Finition autour du four
- B-26 Photo Finition à la base du four côté gauche
- B-27 Photo Finition à la base du four côté droit
- B-28 Photo Finition à la base du four détails
- B-29 Photo Finition à la base du four détails
- B-30 Plans cuisiniste
- B-31 Fiche technique évier

Point 36 – Penture de porte – chambre principale

- B-32 Photo penture porte de face
- B-33 Photo penture porte de haut

Point 55 – Finition intérieure

- B-34 Photo exemple de mal finition 1
- B-35 Photo exemple de mal finition 2
- B-36 Photo exemple de mal finition 3
- B-37 Photo exemple de mal finition 4

Point 63 – Cadrage des portes intérieures

- B-38 Photo Cadrage de porte 1
- B-39 Photo Cadrage de porte 2
- B-40 Photo Cadrage de porte 3

Décision 8881

Point 5 – Infiltration d'eau

- B-41 Photo plaque de rouille centre et gauche
- B-42 Photo plaque de rouille droite
- B-43 Vidéo ouverture de la cheminée

Décision 9583



B-44	Courriel Laffer	
B-44.a	Photo LAFFER Pignon ouvert 1	
B-44.b	Photo LAFFER Pignon ouvert 2	
B-44.c	Photo LAFFER Entrée d'air et de neige au pignon	
B-45	SINISCO courriel photos	
B-45.a	Photo SINISCO Dommage et dérangement cuisine	
B-45.b	Photo SINISCO Dommage et dérangement cuisine 2	
B-45.c	Photo SINISCO Entrée d'air au grenier	
B-45.d	Photo SINISCO Neige dans grenier	
B-45.e	Photo SINISCO Entrée d'air sous le toit	
B-47	Vidéo Extérieur côté ouest	
B-48	Correspondance La Personnelle à ML 22-11-16	
B-49	Courriel du 12 novembre 2021 avec deux photos et une vidéo (B-49a) et photos (B-49 b et c)	
B-50	Les spécifications du four	
B-51	Les spécifications du foyer	
B-52	Échange de courriels avec du 6 juillet au 20 juillet 2023	

INTRODUCTION	9
TRAVAUX URGENTS ET CONSERVATOIRES	9
ET POINT 12 (REVÊTEMENT EXTÉRIEUR).....	9
PREUVE.....	9
Anik Bouchard-Vézina	10
Échange de courriels du 16 au 20 mai 2022 entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur	12
Retour au témoignage d'Anik Bouchard-Vézina	15
Daniel Guertin.....	19
Michel Latulippe.....	27
Denis Couture.....	31
Andréanne Tardif.....	32
Jean-Philippe Théberge.....	34
Richard Massé.....	37
Contre-preuve de Daniel Guertin.....	38
Demande de conclusions par les Bénéficiaires	38
DÉCISION	41
Le point 12 – Revêtement de toute la maison et des poutres de galerie.....	41
Dossier S22-112301-NP	41
Le droit : la couverture du plan de garantie pour malfaçon	41
La preuve de la malfaçon dans le dossier	45
Le « déclin » dans l'autorisation du MCC et le « V-Joint » dans le Devis	48
L'ordonnance sur le revêtement et la différence de prix/coûts.....	55
Travaux urgents et conservatoires dossier S23-030301-NP	57
AUTRES DOSSIERS.....	58
Point 4 Présence de petits animaux Dossier S23-032703-NP	59
Décision sur le Point 4.....	60
Point 5 Infiltration d'eau dans le foyer Dossiers S23-032704-NP et S23-112302-NP	60
Bénéficiaires	61
Michel Latulippe.....	62
Richard Massé.....	62
Décision sur le foyer.....	63
Point 7 L'avant toit et fermes de toit Dossier S23-032703-NP.....	65
Les fermes de toit	66
Décision sur les fermes de toit	67
La banane	68
Décision sur la banane.....	68



Point 11 Pare-Intempérie (Tyvek) Dossier S22-112301-NP et S23-032703-NP	69
Décision.....	71
Point 13 Calfeutrage aux périmètres des portes et fenêtres au niveau du revêtement extérieur Dossier S22-112301-NP.....	72
Fenêtres du sous-sol ou aux fondations	73
Décision.....	73
Point 18 Cuisine Dossier S22-112301-NP et S23-032703-NP	74
Éléments de la réclamation	74
Prétention : Point 18 accueilli en entier (7 novembre) puis rejeté en partie (3 mars)	75
Décision.....	77
Installation du four encastré et Ajuster l'installation du four qui semble croche et tenir compte de l'évent d'aération.....	79
Décision sur installation four encastré	79
Certaines portes d'armoires ne ferment pas toutes seules	79
Décision sur les quatre portes qui ne ferment pas toutes seules	79
Ébénisterie.....	80
Espace sous l'armoire	80
Décision espace sous l'armoire où on voit le dossier de cuisine	80
Armoire au-dessus du poêle – hotte et tablette.....	80
Décision - Armoire au-dessus du poêle – hotte et tablette	81
Armoires de cuisine	81
Décision – Armoire au-dessus du réfrigérateur (B-19) et Armoires- interstices (B-20)	82
Prise électrique (au dossier (mur) de la cuisine)	82
Décision sur la prise électrique	82
Réparer l'ouverture et le panneau du tiroir sous le four	82
Décision sur Réparer l'ouverture et le panneau du tiroir sous le four.....	83
La bordure exposée vers le haut derrière le four	83
Décision sur la bordure exposée.....	83
Les petits trous dans le petit panneau derrière le four	83
Décision sur les petits trous	83
Ajuster notre planche à découper en verre pour le lavabo et nous rembourser la planche en verre.....	84
Décision sur la planche de verre.....	84
Point 36 Charnières portes intérieures à la chambre principale Dossier S23-032703-NP et S22-112301-NP	85
Décision.....	85
Point 55- Finition intérieure Dossier S23-032703-NP et S22-112301-NP	86
Mur dans le garage adjacent à la maison.....	86
Plaidoiries et demande d'encastrer la prise de courant	86
Décision sur le mur mitoyen du garage.....	88
Les photos B-34 à B-37	88
Décision sur les photos B-34 à B-37	89
Point 63 Divers – Cadrage de portes Dossier S23-032703-NP et S22-112301-NP.....	90
Décision sur le Point 63.....	91
Demande supplémentaire quant aux garanties	91
FRAIS.....	92
CONCLUSION	93



INTRODUCTION

- [1] Une audition conjointe a été tenue sur cinq jours, regroupant cinq dossiers.
- [2] 1^{er} dossier : **S22-112301-NP** le Tribunal est saisi d'une demande par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur du 7 novembre 2022, reçue par le CCAC le 23 novembre 2022, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 29 novembre 2022.
- [3] 2^e dossier ; **S22-112302-NP** le Tribunal est saisi d'une demande par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur du 7 novembre 2022, reçue par le CCAC le 23 novembre 2022, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 29 novembre 2022.
- [4] 3^e dossier : **S23-030301-NP**, le Tribunal est saisi d'une demande par l'Entrepreneur d'une décision de l'Administrateur du 27 février 2023, reçue par le CCAC le 3 mars 2023, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 mars 2023.
- [5] 4^e dossier : **S23-032703-NP** le Tribunal est saisi d'une demande par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur du 3 mars 2023, reçue par le CCAC le 27 mars 2023, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 5 avril 2023.
- [6] 5^e dossier : **S23-032704-NP** le Tribunal est saisi d'une demande par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur du 3 mars 2023, reçue par le CCAC le 27 mars 2023, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 5 avril 2023.

TRAVAUX URGENTS ET CONSERVATOIRES ET POINT 12 (REVÊTEMENT EXTÉRIEUR)

- [7] Ce chapitre traite :
 - [7.1] du revêtement extérieur de la maison, dont l'installation fut contestée par les Bénéficiaires (de plus, l'Entrepreneur a alors quitté le chantier), qui a fait l'objet d'une décision de l'Administrateur du 7 novembre 2022 (point 12), pour laquelle, les Bénéficiaires ont fait une demande d'arbitrage ; et
 - [7.2] d'une réclamation des Bénéficiaires pour travaux urgents et conservatoires que l'Administrateur a accueillie le 21 février 2023, pour laquelle l'Entrepreneur demande l'arbitrage.

PREUVE

- [8] Le Tribunal d'arbitrage reproduit ici, de façon détaillée, les témoignages entendus sous ce chapitre, tous rendus de bonne foi et de façon crédible.
- [9] Pour une meilleure compréhension de la trame narrative issue des témoignages à l'audience, le Tribunal débute la narration de la preuve par le témoignage d'Anik Bouchard-Vézina (du Ministère de la Culture et des Communications, ci-après, *MCC*) puis du Bénéficiaire ; alors qu'à l'audience, ces derniers ont témoigné après



Michel Latulippe (pour Maisons Laprise) et Denis Couture (pour Maisons Laprise) mais, dans le cas d'Anik Bouchard-Vézina, sans avoir entendu les témoignages des deux représentants de l'Entrepreneur.

Anik Bouchard-Vézina

- [10] Anik Bouchard-Vézina est responsable du site patrimonial de l'Île d'Orléans.
- [11] Elle est conseillère en patrimoine pour la direction des opérations du patrimoine, elle s'occupe des autorisations de travaux des biens protégés par le MCC, sur le secteur de l'Île d'Orléans.
- [12] Elle détient une maîtrise en sciences de l'architecture, elle travaille en patrimoine (caractérisation architecturale) depuis 20 ans, au MCC depuis trois ans.
- [13] En vertu de l'article 64 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ c P-9.00) :
- § 3. — Autorisations du ministre à l'égard des sites patrimoniaux déclarés et classés
64. Nul ne peut, dans un site patrimonial déclaré ni dans un site patrimonial classé, diviser, subdiviser ou morceler un immeuble, ni modifier l'aménagement ou l'implantation d'un immeuble, ni faire quelque construction, réparation ou modification relative à l'apparence extérieure d'un immeuble, ni démolir en tout ou en partie cet immeuble, ni ériger une nouvelle construction sans l'autorisation du ministre.
- [14] Depuis 1970, l'Île d'Orléans est un site de patrimoine déclaré¹.
- [15] La maison des Bénéficiaires est visé par cette Loi, tous travaux doivent avoir l'autorisation du Ministre.
- [16] **Le 9 avril 2021** elle a émis une Autorisation (pièces B-3 et B-3a) ; au moment de l'émettre, elle avait en mains :
- [16.1] une demande avec formulaire d'autorisation ;
- [16.2] les plans d'implantation du 12 février 2021.
- [17] Sur l'Autorisation du MCC (pièce B-3a), à la section :
- [17.1] « A réaliser les actes ou travaux suivants », puis « Construction d'une résidence [...] », à la troisième ligne il est écrit :
- Parement en déclin de planches de couleur blanche de la marque Maibec*
- [18] À la question, est-ce qu'elle se souvient pourquoi c'est cela qui est indiqué, elle répond :
- [18.1] *je vous avoue que présentement dans tous les documents écrits que j'ai cherchés je ne sais pas pourquoi précisément j'ai écrit « parement de déclin » dans l'autorisation ;*
- [18.2] elle s'est basée aussi sur l'expérience qu'on a, donc c'était marqué « parement en bois », elle reconnaît que dans le plan du mois de février on n'a pas de feuille de détails précisant ces choses ; toutefois :

¹ <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=93521&type=bien>



[18.2.1] habituellement pour les nouvelles constructions à l'Île d'Orléans et ailleurs, le bois qu'on autorise le plus souvent c'est le parement de déclin parce que ça permet aux vis d'être non apparentes et c'est privilégié surtout en secteur de bord du Fleuve à cause de l'air salin ;

[18.2.2] c'est très rare qu'on autorise d'autres types de planches pour des nouvelles constructions donc ça doit être pour cela qu'elle a écrit parement de déclin ;

[18.3] elle n'a pas de devis ;

[18.4] elle *avoue* que sur le plan qui date du 12 février il n'y a aucune *notion* par rapport à la planche précise indiquée, dans un sens ou dans l'autre.

[19] Au bas de la page 1 de 2 sur l'Autorisation, il y a :

[19.1] une section « Selon les conditions suivantes » qui traite :

[19.1.1] de la hauteur de la toiture du garage et de l'avant-toit de la galerie qui doit être la même ; et

[19.1.2] la porte de garage qui doit être blanche ; et

[19.2] on demande de soumettre les plans avec ces corrections pour approbation finale ;

[19.2.1] le MCC avait auparavant envoyé un préavis de ces conditions, et les Bénéficiaires ayant accepté, l'Autorisation s'en est suivi.

[20] Par courriel du **20 avril 2021** (13 :36 - pièce B-7), les Bénéficiaires lui écrivent :

Voici les plans finaux de notre projet de construction tels que produits par notre constructeur. Ces plans répondent aux deux conditions mentionnées dans votre autorisation envoyée le 9 avril dernier soient:

- La hauteur de la toiture du garage et de l'avant-toit de la galerie devra être la même.
- Installer une porte de garage blanche pour le garage intégré en façade.

Tel que demandé, nous soumettons ces plans finaux avant la réalisation des travaux à l'approbation du Ministère.

Merci de nous confirmer la conformité des plans.

[21] Huit minutes plus tard (13 :44) le 20 avril 2021 elle leur répond :

C'est parfait, vos conditions sont remplies; je vais le noter dans votre dossier.

Je vous remercie de votre collaboration!



Échange de courriels du 16 au 20 mai 2022 entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur

[22] Le Tribunal suspend la narration du témoignage d'Anik Bouchard-Vézina pour rapporter les échanges de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur à partir du 16 mai 2022, produit en pièce B-6 (16-18 mai 2022) puis la première partie de B-8 avant le courriel des Bénéficiaires envoyé à Madame Bouchard-Vézina :

[22.1] lundi 16 mai 2022, 18 :29, des Bénéficiaires à Michel Latulippe :

Bonjour M. Latulippe,

Nous constatons que l'installation commencée du revêtement ne tient pas compte du tout des procédures d'installation de Maibec elle-même. Comme vous le constaterez dans la vidéo d'installation de Maibec à l'adresse Web suivante: <https://www.youtube.com/watch?v=ZbBvVu4HKGg>

Les planches doivent être brochées dans la latte, puis recouverte de la planche embouvetée suivante et ce afin qu'aucune agrafe ne paraissent. Le recours aux clous teints Maibec n'est qu'exceptionnel sans affecter l'aspect général. Or l'installation commencée par vos ouvriers, utilise les clous de manière systématique et très apparente, ce qui n'est absolument pas la façon de procéder et donne un résultat non esthétique. Voyez les photos suivantes... revêtement

<IMG_0709.jpeg><IMG_0708.jpeg>

À ce jour, personne dans nos échanges avec Maisons Laprise ne nous a informé que l'installation aurait cette allure avec des clous apparents. Ce n'est pas ce qui doit être fait ni ce que nous avons acheté ou vu dans les plans que nous avons pu consulter et avons signé. Nous pensons que vous auriez dû être présent sur le chantier pour orienter vos ouvriers.

Nous demandons à ce que vos ouvriers soient avisés le plus rapidement possible de la bonne façon d'installer le revêtement et de refaire rapidement le travail effectué aujourd'hui de manière à éviter les retards dans la livraison de la maison qui est prévue le 4 juin prochain selon la GCR. Cette erreur énorme ne nous met pas du tout en confiance quant à la suite des travaux et nous sommes inquiets quant à la qualité et à la conformité des travaux de revêtement. Il faudra que Maison Laprise nous assure par écrit de son engagement à respecter les consignes d'installation de Maibec et les plans que nous avons signés quitte à devoir changer d'installateurs pour faire affaire avec des ouvriers qualifiés pour l'installation d'un tel revêtement. Jasmin nous a confié n'avoir jamais installé de tel revêtement... ;

[22.2] 16 mai 2022 – 20 :55 – Michel Latulippe aux Bénéficiaires :

Il n'y a aucun problème d'installation et de conformité sur l'installation de votre revêtement. Les photos de votre courriel démontrent une parfaite exécution selon le fabricant. La documentation que je vous laisse en pièce jointe est également disponible dans les bundles à l'extérieur. Vous pouvez aller valider par vous-même. Le vidéo d'installation youtube du revêtement que vous m'avez envoyé dans votre courriel n'est pas celui que vous avez choisis. Ce dernier est le maibec EM+ et vous vous avez choisis le maibec de type régulier. (Qui n'est pas le même prix également) Ce dernier n'est pas embouveté ni broché, ce qui justifie les clous tel que mentionné par le fabricant pour sa conformité d'installation.



Concernant l'esthétique, je ne peux rien faire car le matériel et la méthode d'installation est la bonne selon le fabricant et ce que vous avez choisis. L'esthétique est relatif selon les goûts des gens.

Jasmin à l'expérience et n'est pas à son premier revêtement maibec. Ce dernier n'a jamais installé les coins spéciaux que vous avez commandé, moi-même je n'ai jamais vue cela avant aujourd'hui. Pour info, je suis constamment en relation avec Jasmin et ce dernier me fait parvenir les photos à chaque étape. Concernant les plans, il est indiqué dans le triangle #5 que le revêtement est: REVETEMENT DE BOIS type MAIBEC AVEC COINS ET MOULURES STANDARDS AU TYPE DE REVETEMENT.

Pour ma part avec les informations et photos que j'ai, votre revêtement livré et installé est exactement ce que vous avez commandé tel que décrit dans le dtp. Toutes les normes du fabricant ainsi que le code applicable dans votre région est respecté. L'entrepreneur en place ne sera pas changé, car il a toutes les qualifications nécessaires pour l'exécution de ce revêtement.

Si vous ne l'aimez pas et que vous désirez le changer pour la série EM+, il faudra le faire le plus rapidement possible. Par contre, étant donné qu'il n'y a pas d'erreur de notre côté, les frais devront être assumé par vous et les délais de livraison son inconnu pour l'instant. Il faudra me le dire si tel est votre choix car je vais avertir Jasmin de ne pas continuer et arrêter le chantier. Pour l'instant, il sera présent demain matin pour finalisé le dessous de la galerie.

Passez une excellente journée

En espérant que le tout soit à votre entière satisfaction ;

[22.3] 16 mai 2022, 22 :59, des Bénéficiaires à Michel Latulippe :

Quoi????!!!

Vous nous écrivez que cette méthode d'installation est celle que nous avons choisi????!!!

Jamais les conseillers de Maisons Laprise ne nous ont informés que ce produit allait être installé de cette façon complètement inattendue et différente de la très grande majorité des maisons ayant un revêtement de bois embouveté et de tout ce qui est connu!

Nous ne voulons pas que vos ouvriers poursuivent cette installation.

Nous vous reviendrons sous peu avec nos décisions. ;

[22.4] mardi 17 mai 2022, 7 :16, des Bénéficiaires à Michel Latulippe :

Pourriez-vous nous indiqué quand nous avons fait un tel choix, à quel étape et dans quel(s) document(s) il est fait mention de ce choix? ;

[22.5] mercredi 18 mai 2022, 8 :00, de Michel Latulippe aux Bénéficiaires :

Votre choix de matériaux a dû être fait avec votre directeur de projet. Généralement c'est à cette étape que vous décidez de tout les produits que vous allez installer dans votre maison. Il est dans votre dtp inscrire à la section 5.1. Il faut comprendre que vous avez choisi du bois et non du canexel. Ces deux types de matériaux sont totalement différent il ne s'installe pas de la



même manière. Le canexel est embouveté mais le fini et l'apparence n'est pas identique à celle du bois maibec standard que vous avez présentement. Votre revêtement est plus du style champêtre. Comme je vous l'ai mentionné dans le précédent courriel le bois Maibec em+ n'a pas le même fini ni le même prix que le bois Maibec standard que vous avez pris. Comme vous me l'aviez demandé dans votre courriel précédent j'ai demandé à jasmin qui viennent retirer son matériel et arrête les travaux jusqu'à ce que vous ayez pris votre décision concernant votre revêtement. Je vais attendre votre retour concernant votre décision à savoir si l'on continue ce revêtement ou si on change totalement de revêtement ;

[22.6] 18 mai 2022, 13 :46, des Bénéficiaires à Michel Latulippe :

. Pour nous aider à prendre une décision rapidement, pourriez-vous nous dire :

- combien coûterait le revêtement de la série EM+
- quelle serait la différence de prix
- combien de temps cela prendrait pour livrer ces matériaux
- s'il y a d'autres options
- qu'est-ce que du canexel
- toute autre information pertinente dans la situation actuelle.

Comme vous le savez, Jasmin est venu défaire ses échafaudages hier. Revient-il sur le chantier? J'ai mis ses tapis sur notre perron s'il souhaite toujours les récupérer.

Une réponse rapide de votre part à ces questions serait grandement appréciée.

À bientôt ;

[22.7] 19 mai 2022, 9 :39, Michel Latulippe aux Bénéficiaires (réponses ici en italique, en bleu dans l'original) :

- combien coûterait le revêtement de la série EM+ *Je vais passer la demande à votre directeur de projet car moi je n'ai pas les outils pour faire le calcul. Par contre il va falloir de votre côté faire la demande à votre municipalité afin d'être sur que ce revêtement convient à l'île, histoire de ne pas commander un matériau qui est refusé.*
- **quelle serait la différence de prix** *Je vais m'informer mais je suis presque sûr qu'il n'y aura pas de différence de prix car vous devrez assumé la totalité du revêtement*
- combien de temps cela prendrait pour livrer ces matériaux *La livraison est inconnu, cela peut aller de quelques semaines à quelque mois dépendant du type de revêtement, s'il l'ont ou non en stock, la couleur etc.. Il va falloir avoir une décision de votre part avant tout.*
- s'il y a d'autres options *Cela dépend de ce que l'île d'orléan accepte comme finition extérieur. Sachant qu'il sont difficile et sévère sur le type de matériaux je vous recommande de faire une vérification auprès d'eu avant toutes choses.*
- qu'est-ce que du canexel *C'est un produit différent de ce que vous avez présentement. Ce dernier est de la fibre de bois collé et le dessus côté apparent est dur et cuit en usine (on dirait du plastique). Très résistant et dans plusieurs variétés de couleur. Les joint son séparé avec des joints préfabriqués en aluminium donc apparent. Les clou ou broche*



dépendamment de l'installation son caché comme la série EM+. IL est embouveté un par-dessus l'autre. Chaque matériaux à ses avantage et inconvénient. Cela dépend de votre goût.

- toute autre information pertinente dans la situation actuelle. *Dans un premier temps valider le matériaux que vous aimeriez avoir et vérifier s'il est accepter à l'île. Ensuite nous pourront faire les démarches pour voir ce qu'il en coûte réellement.*

Comme vous le savez, Jasmin est venu défaire ses échafaudages hier. Revient-il sur le chantier? J'ai mis ses tapis sur notre perron s'il souhaite toujours les récupérer. *Il va passer aujourd'hui merci* Une réponse rapide de votre part à ces questions serait grandement appréciée.

J'espère vous avoir aidez. Je vous invite à consulter le site de canexel pour mieux connaître le produit.

[22.8] 20 mai 2022, 8 :25, des Bénéficiaires à Michel Latulippe :

Ce que l'on veut c'est une pose de planches en déclin sans clous apparents. Vous avez parlé de EM+ mais peut-être y'a-t-il autre chose en bois... Quelles sont ces options? Pouvons-nous voir des échantillons de matériaux et de leur installation respective? Quelles sont les délais de livraison pour chacune de ces options?

Nous comprenons qu'il n'y a pas de coût additionnel en changeant le revêtement puisque Maison Laprise reprendrait les matériaux actuels et nous avons la confirmation du patrimoine que les planches à déclin sont acceptées sur l'Île d'Orléans. Nous attendons donc vos différentes propositions pour faire un choix et les vérifications appropriées. Nous aurons besoin des coûts pour prendre une décision.

Nous comptons sur Maison Laprise, spécialiste du domaine, pour nous éclairer dans nos choix

Retour au témoignage d'Anik Bouchard-Vézina

[23] Par courriel du **20 mai 2022** (12 :01, même date qu'au paragraphe précédent, pièce B-7) les Bénéficiaires lui écrivent :

Bonjour Mme Bouchard-Vézina,

Notre constructeur vient d'entreprendre la pose du revêtement extérieur et nous constatons que les clous sont apparents tel que le montre la photo jointe. Nous avons été très surpris puisque c'est la première fois que nous voyons un revêtement avec des clous apparents et que ce n'est ce que nous avons commandé. **Nous avons plutôt convenu l'installation de planches à déclin** tel que cela apparaît dans les plans que nous vous avons soumis pour l'autorisation que vous avez émise. [caractères gras du Tribunal]

Nous avons fait cesser la pose de ce revêtement afin de clarifier la situation avec notre constructeur, vérifier auprès de votre direction et prendre les décisions appropriées avant de reprendre les travaux.



Nos questions :

- Du point de vue de la Direction des opérations en patrimoine, est-ce qu'un tel revêtement est conforme au plan d'aménagement de Saint-Jean de l'île d'Orléans?
- Ce type de revêtement nécessite-t-il une nouvelle demande d'autorisation à construire de votre part? Et quels sont les délais pour l'obtention d'une telle autorisation?
- Ce type de revêtement nécessite-t-il un entretien particulier?

Nous vous remercions à l'avance de l'attention que vous porterez à ces questions.

- [24] Madame Bouchard-Vézina leur a répondu (en A-14 et B-7, la date de son courriel n'apparaît pas dans la pièce, cette date est entre le 20 mai 2022 (courriel que lui a envoyé la Bénéficiaire) et le 21 juillet 2022 (transfert du courriel à l'ex-conciliateur Legault) [caractères gras du Tribunal]:

Selon l'autorisation qui a été émise le 25 août 2021 [*note du Tribunal : la date du 25 août concerne une modification d'implantation, non pertinente à l'arbitrage, B-7d et e*], **le matériau autorisé est un parement de déclin de planche de couleur blanche de la marque Maibec. Ce matériau est démontré dans les plans finaux fournis qui ont été modifiés le 19 avril 2021 (projet 13927), à la feuille E4 qui est un détail du déclin.** Le Ministère demande un parement de bois. La planche à feuillure installée serait autorisée, mais il faudra faire des démarches supplémentaires pour demander une modification à votre autorisation ce qui engendra des délais pour vos travaux afin que ceux-ci soient conformes à l'autorisation du Ministère. **Notre délai de traitement est de 12 semaines.**

La planche à feuillure se compose d'une planche embouvetée posée à l'horizontale comparativement à une planche en déclin qui se chevauchent les unes sur les autres. **La planche à feuillure est retrouvée, majoritairement, sur les maisons anciennes et non sur les nouvelles constructions.**

Le clin de bois est privilégié, car il permet un emboîtement dans le haut et le bas de chaque planche et les clous sont pratiquement invisible, ce qui est préférable pour le Ministère.

Dans votre situation actuelle, on remarque que les clous sont très apparents et en nombre important ce qui n'est pas le cas habituellement. Il s'agit de très gros clous. Avec Maibec, les clous devraient être de la même couleur que le parement, ce qui n'est pas le cas sur vos planches; ce qui amène que vos clous sont très apparents. De plus, la situation va empirer avec le temps, la peinture sur les clous va disparaître et ceux-ci vont rouiller. Votre emplacement en bord de fleuve sera, également, problématique pour le métal. Il faudrait des clous plus petits et peints du même blanc pour qu'ils soient invisibles, mais un parement en déclin serait peut-être la solution pour l'apparence de votre résidence.

Vous avez fait la bonne action en arrêtant les travaux et en nous posant la question.

- [25] Ce qu'elle fait en recevant les nouveaux plans en B-4 (17 pages, les plans envoyés avec la demande initiale en avait moins), elle doit reprendre l'analyse des plans et



- on valide si tous les éléments dans les plans sont conformes à l'autorisation donnée aux demandeurs.
- [26] S'il y a des modifications, comme des matériaux, il faut modifier l'autorisation pour qu'elle soit réelle par rapport aux nouveaux plans.
- [27] Elle ne reçoit pas le devis intervenu entre les clients et Maisons Laprise, ce qu'on demande dans la *Loi*, ce sont les plans.
- [28] Dans les nouveaux plans (B-4), à la page E4 no 18, *Détail moulure de transition*, elle dit voir « la partie qui s'appelle revêtement, donc la dernière partie du parement, vous avez le contre-plaqué, les lattes, la partie revêtement, ce qu'on voit : *les tranches de bois sont en déclin et se chevauchent, donc ça respecte l'autorisation* du Ministère qui dit que le parement est en déclin de bois ».
- [29] Toute modification doit être soumise au Ministère pour autorisation ;
- [29.1] ici, quand on a donné une autorisation, on a donné une autorisation pour du « déclin de bois » ;
- [29.2] on ne parle pas de « parement de bois » ;
- [29.3] si on avait été général, ça aurait pu aller peu importe le type de profilé, mais là **on a été vraiment précis** sur le « déclin de bois » ;
- [29.4] si on modifie par quelque chose qui n'est pas du déclin, ça prend une nouvelle autorisation ou une modification à l'autorisation ;
- [29.5] ils devraient soumettre de nouveaux plans pour un parement à feuillure, ce qui a été autorisé, ce n'est pas ça.
- [30] On voit bien avec les photos des clients que le profilé n'est pas en pose de déclin, les clous sont très apparents, les clous sont plus apparents que si c'était en déclin car les clous seraient là où les planches se chevauchent et ne seraient pas visibles.
- [31] Surtout sur un parement blanc, il est préférable d'avoir un déclin, ça nous permet de ne pas voir les clous.
- [32] Le terrain des clients est sur le Fleuve, avec l'air salin, avec des clous galvanisés visibles, ils vont rouiller ;
- [32.1] le Tribunal ne va pas rapporter ici plus avant, le débat sur les clous galvanisés qui peuvent rouiller ou non à cause des dommages causés ou non par un « gun à clous », ce débat étant non-pertinent pour les fins de la présente vu les conclusions de sa décision.
- [33] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur à la question :
- [33.1] si la nouvelle autorisation c'était seulement pour les deux conditions (hauteur des toits et la couleur) ;
- [33.1.1] elle répond non, ce qu'on demande ce sont les plans finaux pour construction, on regarde tout, pour s'assurer que les plans finaux sont toujours en accord avec les plans qu'on avait autorisés ;



[33.2] dans le plan pièce B-1, à la deuxième page, quand vous voyez (partie 5) « revêtement de bois type Maibec avec coins et moulures standards au type de revêtement », en regardant ça, vous avez dit « c'est du déclin », parce que généralement à l'île d'Orléans, ils mettent du déclin, donc c'est du déclin? ;

[33.2.1] elle répond oui ;

[33.2.2] elle affirme que dans les détails, malgré que ce ne sont pas des détails de revêtement :

33.2.2.1. « vous indiquez quand même les informations avec des flèches pour le revêtement avec un parement qui se chevauche et un parement qui se chevauche, c'est du déclin » ;

33.2.2.2. « il est marqué revêtement seulement, mais vous avez quand même un dessin qui se chevauche » ;

33.2.2.3. à E1, **Détail de larmier** carré 1 – revêtement, c'est écrit revêtement mais le revêtement est dessiné ;

[33.3] quand vous voyez « parement extérieur Voir Guide d'installation du revêtement », êtes-vous allé voir le Guide ou vous avez juste pris pour acquis que non, c'est Maibec, en théorie c'est standard? ;

[33.3.1] elle répond ne pas l'avoir demandé, eux ils demandent les plans ;

[33.3.2] ce n'était pas écrit « parement à gorge, ou à V-joint » c'est écrit seulement « parement extérieur » ;

[33.3.3] l'autorisation mettait du déclin de bois, si les clients s'étaient rendus compte que ce n'était pas du déclin de bois, qu'ils voulaient ou s'ils s'étaient attendus à avoir, sur leur propriété, ils devaient soumettre au ministère la modification par rapport au parement ;

[33.4] si l'Entrepreneur avait continué les travaux quand même car le MCC aurait accepté la nouvelle demande? ;

[33.4.1] elle répond il faut regarder l'autorisation, on parle de déclin, toutes modifications doivent faire l'objet d'une demande, vous seriez en infraction de la *Loi* car l'autorisation était pour un déclin de bois, vous étiez en infraction ;

33.4.1.1. on peut modifier une Autorisation, mais ça prend une nouvelle autorisation pour ne pas être en infraction ;

33.4.1.2. elle ajoute que des dossiers en infraction se rendent devant les tribunaux, avec ordonnance de remplacement de matériaux.

[34] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, à la question :



- [34.1] le MCC n'a pas de problématique avec les clous apparents ou la méthode de pose ;
- [34.1.1] elle répond qu'il n'y a pas de réglementation à l'Île d'Orléans imposant les clous non apparents, mais on demande que les parements soient le plus uniforme possible par rapport au secteur où ils sont, « habituellement les parements en bois, c'est très rare que les clous sont apparents » ;
- [34.1.2] ce qui a été posé aurait pu faire l'objet d'une modification à l'autorisation, c'était autorisable ;
- [34.2] du déclin, c'est une planche qui chevauche une autre planche ;
- [34.2.1] elle répond oui.

Daniel Guertin

- [35] Il n'a aucune connaissance en matière de construction, ni sa conjointe.
- [36] Quand il fait sa demande au MCC, il a les plans B-1, 12 février 2021.
- [37] Il reçoit l'Autorisation le 9 avril, pièce B-3a – il comprend qu'il a l'autorisation avec certaines conditions.
- [38] Il constate qu'il est autorisé à poser du déclin.
- [39] Il informe Maisons Laprise qu'il avait l'autorisation pour construire et qu'il avait des conditions à respecter.
- [40] Maisons Laprise attendaient cette autorisation de construire pour entrer en production.
- [41] Maisons Laprise a modifié les plans en fonction des modifications à faire, et ça a donné les plans en B-4, 20 avril 2021.
- [42] Avant l'autorisation du 9 avril, il a reçu une « pré-autorisation » le 25 mars avec les conditions qu'il a communiquées à Maisons Laprise ; ils étaient en contact constant avec Laprise qui attendait ça pour entrer en production.
- [43] Dès le 1er avril 2021 ils avaient un plan (plans B-2a du 1er avril 2021) – à la portion droite le troisième carré, *Revêtement de bois et applique Maibec Couleur blanc* (note du Tribunal – il n'y a aucune trace de clou sur cette photo) – il affirme qu'il voit clairement du déclin sur cette illustration, c'est ce qu'ils avaient demandé et Laprise était d'accord.
- [44] Sur réception de l'Autorisation du 9 avril, il l'a transmise à Maisons Laprise qui a fait les plans du 20 avril.
- [45] En E1, E2 et E4 de B-4, sur les coupes de mur, quand il a vu ces plans, il voit comme revêtement, tout ce qui est détails de mur, on voit du déclin, une planche par-dessus l'autre comme ils l'avaient demandé.
- [46] À la lumière de l'Autorisation du MCC du 9 avril, ce jeu de plans correspondait en tout point à ce qu'ils voulaient.



- [47] La première fois qu'il a entendu que ce qui était sur le plan B-4 n'était pas ce qu'il allait avoir sur sa maison est le matin même du premier jour d'audience (juillet 2023), quand Monsieur Latulippe a dit que le plan n'était pas lié avec ce qu'il y avait sur la maison ;
- [47.1] en aucun moment Maisons Laprise même en recevant l'autorisation du MCC n'a dit oups, attendez, ce qu'on a comme autorisation qui dit « déclin » et ce qu'on vous a vendu ce n'est pas la même affaire ;
 - [47.2] et eux ce qu'ils allaient comme information était ce qu'il était sur les plans.
- [48] L'échantillon de revêtement signé :
- [48.1] Maisons Laprise avait soumis des plans avec la couleur grise, le plan de conservation est public on savait que gris ne passerait pas ;
 - [48.2] il était important avec Monsieur Couture (vendeur chez l'Entrepreneur) pour avoir la couleur du bois ;
 - [48.3] les échantillons pour nous, c'est pour la couleur ;
 - [48.4] c'est deux versos, à l'envers, c'est vraiment pour la couleur, on ne voit pas autres choses ;
 - [48.5] on ne leur a jamais montré un catalogue de Maibec en même temps, on en a vu un pour les revêtements du toit, mais on n'a jamais vu de dépliant ou d'information sur le revêtement de bois ;
 - [48.6] contrairement à ce qu'a dit Monsieur Couture, ce n'est pas la vérité, on n'a vu aucun échantillon Maibec ;
 - [48.7] jamais Maisons Laprise n'a dit aux Bénéficiaires d'aller sur le site de Maibec pour valider leur choix et, de toutes façons, leur choix était fait et il n'avait pas besoin d'être validé.
- [49] Le D.T.P. (Devis) section 5.1, revêtement extérieur :
- [49.1] il est écrit « V-Joint », mais c'est un mot qu'on ne connaît pas, Maisons Laprise n'a jamais rien expliqué là-dessus, ni jamais averti que ça se posait avec des clous apparents.
- [50] Pour eux, méthode de pose standard sur le plan B-1 signifie prix de base, sans prix supplémentaire, mais jamais Laprise a dit que c'était le standard de la méthode de pose.
- [51] Ils n'ont jamais reçu le Guide d'installation, ni avant, ni au moment de l'installation, seulement quand l'Entrepreneur a quitté le chantier, l'ouvrier a tout ramassé ses outils, laissant les boîtes ouvertes et est parti en coup de vent, il a sacré le dépliant devant la porte.
- [52] Quant au revêtement, il a été livré (courriel B-10 sur la future date de livraison) au chantier au 1^{er} décembre 2021.
- [53] À eux (les Bénéficiaires) on leur a dit uniquement que cette sorte de bois chez Maibec ça ne s'installe pas l'hiver, il n'a jamais été question qu'ils manquaient



- d'ouvrier (comme l'invoque Michel Latulippe à l'audience), ils ont dit « nous sommes désolés, il faudra attendre au printemps ».
- [54] Quand on nous dit par la suite qu'on était d'accord avec ça, on n'avait pas le choix, il n'y avait pas d'option d'offerte, ça ne s'installe pas l'hiver, il faut attendre au printemps, cela a été dit par Michel Latulippe.
- [55] La pose s'est amorcée à la mi-mai 2022, ils ont commencé à installer le bois qui était sur le terrain depuis le 1^{er} décembre 2021.
- [56] On était surpris que les planches ne se chevauchaient pas, et par le nombre de clous apparents, « on s'est dit merde où est-ce qu'on s'en va avec ça, ça n'était pas à quoi on s'attendait ».
- [57] Sa première réaction a été de se dire, qu'il y aurait dû y avoir une erreur parce qu'entre ce qu'ils avaient commandé et ce qu'on voyait là, la différence était bien trop grande.
- [58] Ils se sont dits : on va arrêter les choses, on ne va pas faire la maison au complet comme ça pour dire après que ce n'est pas le bon revêtement.
- [59] Leur première réaction n'a pas été sur le bois mais sur la pose erronée.
- [60] On a demandé « est-ce qu'on peut suspendre les travaux, s'asseoir, se parler pour comprendre, y a-t-il eu une erreur, comment ça se fait que ce n'est pas du déclin, que vous le posez avec des clous apparents ».
- [61] Ils ont consulté le MCC car le bois qui est en train d'être installé n'est pas celui qu'ils ont autorisé, car Maisons Laprise disait « c'est le bois, on l'installe, il n'y a pas de discussion ».
- [62] Ils ont demandé par courriel du 18 mai 2022 (pièce B-6), combien coûterait le revêtement de la série EM+, mais Laprise n'a pas envoyé de devis, il n'a offert aucune autre option, on a eu une fin de non-recevoir.
- [63] De plus, il y a eu des échanges avec Maibec, sur la garantie couvrant le matériel :
- [63.1] (Pièce B-11) – échange de courriels du 24 et 25 mai 2022 :
- 24 mai 2022
Daniel Guertin à Maibec
Notre constructeur-installateur a laissé les ballots de bois Maibec sur notre terrain sans protection autre qu'une pellicule de plastique depuis le mois d'août dernier. Les ballots sont à 2 pouces du sol et ne sont pas protégés de l'humidité du sol. Votre site recommandé un entreposage à l'abri de l'humidité et à un minimum de 6 pouces du sol. Le bois a passé l'hiver entier sans protection contre le gel.
Comme nous connaissons le souci de Maibec pour son bois et son installation, nous aimerions savoir si ce bois sera toujours couvert par votre garantie, même si certains ballots sont maintenant courbés.
Sinon, nous aimerions un avis en ce sens afin d'en informer notre constructeur-installateur pour qu'il s'assure de se procurer une nouvelle commande de bois et de ne pas installer celle-ci.
Nous avons des photos disponibles pour vous démontrer nos dires. Une réponse rapide de votre part sera appréciée.



25 mai

Bonjour Monsieur Guertin,

En effet, ce n'est pas la façon recommandée selon nos normes Maibec pour l'entreposage du revêtement. Avant l'installation, je vous recommande de vérifier toutes les planches pour vous assurer que celles-ci ne soient pas courbées ou abimées par le gel. Si tel est le cas, vous pourrez réclamer votre matériel à votre contracteur, **nous ne pourrions malheureusement faire passer le produit sur garantie étant donné que c'est votre contracteur qui à entreposer le revêtement ainsi sans suivre les normes.** (nos caractères gras)

Est-ce possible d'avoir votre adresse complète svp?

Merci et bonne journée!

Andréanne Tardif
Représentante vente interne
Support administration

[63.2] B-12 : échange de courriels du 26 mai :

Bonjour Madame Tardif,

Notre constructeur-installateur a laissé les ballots de bois Maibec sur notre terrain sans protection autre qu'une pellicule de plastique, et ce, depuis le mois d'octobre dernier. Les ballots sont à 2 pouces du sol et ne sont pas protégés de l'humidité ni du froid. Votre site recommande notamment que :

- Le revêtement doit être conservé dans un espace sec, aéré et non chauffé;
- Il doit être placé sur une surface plane et sèche;
- La palette doit être installée à 6 pouces (15 cm) du sol. En aucun temps le revêtement doit toucher le sol
- En tout temps, même durant l'installation, couvrez le revêtement non utilisé avec l'emballage original du produit si celui-ci est en bon état ou avec une toile imperméable.
- Le revêtement devrait être installé à l'intérieur d'une période de 10 semaines suivant la livraison. Passé cette période, conservez le revêtement dans un endroit non-chauffé, sec et aéré à l'abri des intempéries et du soleil direct afin d'éviter le dessèchement du bois.

Or, nous constatons que notre constructeur n'a pas, en tout ou en partie, respecter vos normes d'entreposage. Il est important de savoir que nous avons un contrat clé-en-mains avec notre constructeur et que c'est à lui qu'incombe la responsabilité de l'entreposage et de la vérification des dommages possibles aux matériaux avant leur installa-on.

Comme nous connaissons le souci de Maibec pour son bois et son installation, nous aimerions savoir si ce bois sera toujours couvert par votre garantie. Sinon, nous aimerions un avis en ce sens afin d'en informer notre constructeur-installateur pour qu'il s'assure de se procurer une nouvelle commande de bois.

Voici quelques photos illustrant les conditions d'entreposage utilisées par notre constructeur pour le bois destiné à notre maison. En regardant ces



photos, nous pensons que vous comprendrez aisément nos inquiétudes quant à la garantie de ce bois, surtout en sachant qu'il a été « entreposé » de la sorte sur notre terrain durant tout l'hiver dernier soit depuis le mois d'octobre 2021.

Merci de votre réponse rapide.

Bonjour Monsieur Guertin,

En effet, selon les photos, le bois ne semble pas avoir été entreposé selon nos recommandations donc, par le fait même, nous ne pouvons honorer les garanties Maibec sur le revêtement. Il est certain que les intempéries que le bois a subi peut affecter de beaucoup sa performance et son apparence lors de son installation, l'humidité ayant créé le mouvement du bois.

Soyez certain Monsieur Guertin que nous comprenons très bien vos inquiétudes tant qu'à l'installation de votre revêtement, se voulant être un produit de qualité supérieure, durable et éprouvé.

Si vous avez besoin de plus amples conseils, je suis disponible pour vous.

[64] Enfin par courriel du 29 mai, Laprise a dit que s'ils ne voulaient pas installer le bois livré, ils devraient le payer et s'en racheter d'autre (pièce B-8) :

[64.1] 20 mai 2022, 17 :22, Michel Latulippe aux Bénéficiaires :

Je prends soin de mettre M. Potvin en cc de ce courriel car à partir de ce moment moi je ne peux plus rien faire. M. Potvin vous reviendra avec les réponses à vos questions. Par contre, comprenez que nous ne pouvons reprendre le matériel livré. Ce dernier vous appartient car vous l'avez choisi. Comme je vous l'ai mentionné ce n'est pas une erreur de Maisons Laprise et nous ne pourrions pas le réinstallé sur une autre maison. De plus, votre couleur n'est pas standard. Je vais laisser M. Potvin vous répondre à ce propos et c'est avec lui que vous pourrez voir la suite.

[64.2] 29 mai 2022, 14 :26, Nicolas Potvin, Directeur, succursale Québec et Montmagny (siège social) aux Bénéficiaires :

Tel que vous a mentionné mon collègue Michel Latulippe, le matériel que vous avez reçu est bien celui indiqué au contrat. Il n'y a aucune erreur à son sujet que ce soit du point de vue matériel ou de l'installation. Si vous n'en voulez plus, il n'en demeure pas moins que ce qui a été livré est payable en entier de même que la parte installée avant que vous nous demandiez d'y mettre fin et ce malgré avoir été avisé au préalable par M. Latulippe que si vous mainteniez cette décision, nous ne pourrions revenir finaliser l'installation et que nous ne remplacerions pas votre matériel car il est conforme au contrat et en excellente condition. Pour ces raisons, nous ne récupérerons pas le matériel, nous ne commanderons pas d'autres revêtement ni ne retournerons terminer l'installation de la finition extérieure suite à votre décision prise en connaissance de tous ces aspects. Nous déduisons de votre état de compte la parte non installée de la catégorie installation finition extérieure.



- [65] A partir de mai (2022), on a demandé des informations et la seule réponse qu'ils ont eu a été, si vous n'êtes pas content du bois que vous avez là, on va vous le laisser, vous le payer et vous vous arrangez avec vos troubles, mais jamais on a proposé de solutions ou d'alternatives.
- [66] On était dans un cul-de-sac et on se demandait quoi faire avec le bois livré, qui avait passé un hiver dehors, sur le sol, et dont Maibec ont répondu ce n'est jamais garantie par Maibec.
- [67] Il y a une impasse et ils ont fait appel à la GCR.
- [68] Dans la décision du 7 novembre 2022, au point 12, la GCR ordonne de parachever le revêtement et, à la suite d'une demande de précision (échange de courriel B-9), la GCR a répondu : avec le bois actuellement sur le terrain :

[68.1] 9 novembre 2022 :

Bonjour M. Legault,

Dans le cadre de la décision que vous nous avez envoyée le 7 novembre et visant notre dossier 193536-7644. Nous aimerions savoir ce qu'implique votre décision de la page 29 concernant le point 12. **Revêtement Maibec, parement, poutre et colonnes.**

Votre décision se résume ainsi, selon votre écrit: « **Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 12.** »

Devons-nous comprendre que vous ordonnez à Maisons Laprise de changer le bois existant pour un bois à déclin sans clou apparent et d'en faire l'installation avant le 13 janvier 2022 ou d'installer le bois actuellement sur notre terrain en **s'assurant que le bois ne présente pas de dommages ni de désordres**, mais sans garantie de Maibec, ni de Maisons Laprise?

Bonjour

Pour plus de précisions, nous ordonnons à l'entrepreneur de parachever les travaux, **et ce, avec le bois actuellement sur le terrain, pourvu qu'il soit exempt de dommages. Le cas échéant, Laprise doit le remplacer**, car c'est sa responsabilité de fournir des matériaux exempts de défaut et/ou impropres à l'installation. Il a une obligation de résultat. Cordialement,

- [69] Cela ne leur convient pas, et ils demandent l'arbitrage, car :
- [69.1] pour eux c'était des planches à déclin qu'ils avaient demandées alors qu'ils avaient des planches à feuillure sur leur terrain ;
- [69.2] ce n'est pas ce qui a été autorisé par le MCC ;
- [69.3] ils ont livré l'autorisation à Maisons Laprise donc tout le monde au départ était au courant que c'était des planches à déclin ;
- [69.4] dans la décision de la GCR on dit vous l'installer quand même, et Maisons Laprise va décider si le bois est correct ou pas correct, (juge et partie) ;



- [69.5] alors qu'ils savent qu'ils n'auront pas de garantie de Maibec.
- [70] Quant au reproche à l'audience de Monsieur Latulippe qu'il n'ait pas ouvert avec un exacto ce qu'il y avait dans les bâches, il répond on a un contrat clés en main et lui ne connaît pas ça, surtout qu'il n'avait pas le droit de parler aux fournisseurs ou sous-traitants.
- [71] Pour les travaux urgents et conservatoires à la suite de leur réclamation à la GCR, leur conciliateur est venu en juillet 2022, la maison est alors dans l'état extérieur suivant :
- [71.1] sur le Tyvek d'origine partout, donc depuis mai 2021, plus d'un an, broché et pas latté (pas de latte de bois) et à certains endroits il commençait à partir par le vent ou se déchirer ;
- [71.2] le soffite est ouvert donc le vent, la neige, la pluie rentrent dans le grenier, le grenier est exposé aux intempéries ;
- [71.3] l'isolation est mal placée.
- [72] Le Tribunal note ici, à la lumière de l'article 18 du *Règlement*, que les délais n'ont pas été abordé à l'audience, soit qu'une réclamation du 10 juin 2022, qui a entraîné une inspection le 20 juillet 2022, n'a eu qu'une décision de l'Administrateur au 7 novembre 2022 (le soussigné sait que les vacances de la construction ont été du 24 juillet au 6 août 2022 et que l'Administrateur a reçu une nouvelle dénonciation le 2 septembre (citée à la décision du 7 novembre 2022, dossier 8881).
- [73] Le 5 octobre 2022, le même conciliateur est revenu pour une autre réclamation (foyer) mais rien n'avait été fait par Maisons Laprise, entre juillet et octobre des morceaux se décollent encore plus au niveau du Tyvek, le bois est plus exposé.
- [74] En présence du conciliateur et de Monsieur Latulippe, les Bénéficiaires ont fait part de leur inquiétude, l'hiver s'en vient, on a déjà passé un hiver sans protection, l'inspectrice de Vinci [Marie-Noelle Masse, Réseau de Vinci] avait dit que c'était important de protéger le grenier.
- [75] Le conciliateur leur a dit « vous pouvez faire des travaux urgents et conservatoires mais normalement ce serait à l'Entrepreneur ».
- [76] Le conciliateur a demandé à Monsieur Latulippe s'il avait l'intention de faire des travaux de protection pour l'hiver, et il a répondu, très laconiquement, *Non*.
- [77] Le conciliateur leur a dit « il va falloir la protéger la maison, vous pouvez le faire à vos frais, et faire une réclamation de travaux urgents et conservatoires, qui ont toutes les chances d'être reconnus par GCR ».
- [78] C'est ce qu'on a fait, on a recherché un ouvrier pour faire les travaux mais en vain.
- [79] Le 12 novembre est arrivé une infiltration, le Tyvek s'est enlevé avec le vent– la pluie est entrée dedans, il y a eu une accumulation d'eau dans le toit (plafond) du rez-de-chaussée et dans le plancher de l'étage (voir B-45a, photos dans la cuisine).



[80] Le 12 novembre ils ont parlé à Monsieur Latulippe pour lui dire que le côté Est avait laissé entrer l'eau, et demandé « qu'est-ce qu'on doit faire », et ce dernier a répondu « c'est pas mon problème, appelez votre assureur, nous on n'est pas des gens de dégâts » - donc ils ont appelé l'assureur et grâce à leur banque d'ouvriers disponibles, ils ont pu trouver *Laffer*, venu faire les travaux (factures Annexe III et V de la décision en A-30).

[81] L'Assureur a écrit à l'Entrepreneur (B-48), lui donnant 10 jours pour constater les dommages, mais ils ne sont pas venus, soit le 16 novembre 2022 une lettre/avis de dénonciation à Maisons Laprise par Stéphanie Gemme, de l'assureur La Personnelle, Assurances Générales :

Dommages subis le : 12 nov. 2022

Cause du sinistre : Infiltration d'eau par une ouverture mur extérieur

Objet : Avis de dénonciation

Notre enquête révèle que les travaux que vous avez effectués à l'adresse citée en rubrique seraient à l'origine du sinistre pour lequel notre client nous a présenté une réclamation. Vu ce qui précède, nous vous accordons un délai de 10 jours suivant réception de la présente afin de venir constater l'existence du problème et les dommages en découlant [...] À défaut de vous conformer

[82] Les travaux (qu'ils réclament ici) sont seulement les travaux qu'eux ont payés.

[83] Entre le 7 novembre (décision de la GCR) et le 12 novembre (infiltration), Laprise ne les ont pas contactés pour finir les travaux.

[84] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur – à la question :

[84.1] à qui avez-vous demandé que vous vouliez du déclin sans clou apparent, et quand? Il répond :

[84.1.1] nous on avait aucune idée qu'il y avait des lambris avec clous apparents, nous on a demandé des planches à déclin ;

[84.1.2] jamais personne n'a dit « mais attention, si vous prenez du V-Joint ce lambris s'installe avec clou apparent et c'est le seul d'ailleurs qui s'installe comme ça » ;

[84.1.3] personne chez Laprise n'a dit que si vous le prenez il y a des clous ;

[84.1.4] on restait en confiance ;

[84.1.5] si vous demandez « avez-vous demandé du déclin sans clou apparent », absolument pas, on a demandé du déclin, mais certainement pas du déclin avec clou apparent ;

[84.1.6] c'était à Maisons Laprise de nous dire si vous prenez ce déclin, c'est un déclin avec clous apparents.

[85] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, à la question :

[85.1] sur quoi vous vous êtes basé que vous vouliez du déclin pour vous qui ne connaissez pas la construction, il répond :



- [85.1.1] quand on demande du déclin, c'est ce qu'il y a partout à l'Île d'Orléans ;
- [85.1.2] quand on parle de planche à déclin, je sais très bien que ce sont des planches qui se chevauchent, c'est facile car c'est tout ce qu'on voit à l'Île d'Orléans ; 98% des maisons à l'Île d'Orléans ce sont des planches à déclin ;
- [85.1.3] on ne sait pas grand-chose en construction, mais ça on le savait ;
- [85.2] pourquoi vous dites que ce devait être sans clous apparents ;
- [85.2.1] il répond que c'est sans clou apparent chez tous ses voisins, on n'a jamais vu de planches à déclin avec des clous, c'est ce qu'on voulait ;
- [85.3] avez-vous parlé à l'entrepreneur de ce que vous vouliez, avez-vous apporté ces précisions-là ;
- [85.3.1] il répond :
- 85.3.1.1. « quand on a regardé les échantillons de Monsieur Couture, ce qu'on a vu comme échantillon, car il y en avait deux ou trois, c'était toute des planches à déclin, quand on lui a expliqué le genre de planches qu'on voulait « probablement » on lui a montré avec nos mains que les planches se chevauchent, c'est là qu'il a dit « ah, vous voulez du déclin » ;
- 85.3.1.2. les seules planches qu'on a vues, ce sont des planches à déclin, on a choisi ensuite la couleur et le genre de déclin qu'on voulait, c'est toute ce qu'on a choisi ;
- 85.3.1.3. ça a toujours été pour nous des planches à déclin, c'est comme ça que Monsieur Couture l'appelait, c'est comme cela qu'on l'a appelé à partir du début, on n'a pas parlé de planche à rainure avec des clous apparents ;
- 85.3.1.4. on a signé un échantillon pour le choix de couleur, c'est aussi ce que Monsieur Couture a dit, nous on ne sait pas ce que c'est le V-Joint.

Michel Latulippe

- [86] Les participants à l'arbitrage ont appris en fin de matinée du deuxième jour d'audience qu'il représentait l'Entrepreneur à l'audience mais qu'il n'était plus chez l'Entrepreneur ;
- [86.1] le Tribunal ne tire absolument aucune inférence de cette situation.
- [87] D'emblée, il affirme que la maison était étanche sur le Tyvek quand l'Entrepreneur a quitté le chantier.



- [88] En empêchant l'Entrepreneur d'effectuer le revêtement extérieur, c'est sûr que le Tyvek a pu se dégrader.
- [89] La maison et le terrain appartiennent aux clients, c'est leur responsabilité de s'occuper de leur bien, l'Entrepreneur ne peut pas à tous les jours aller vérifier si un morceau est parti ou s'il se passe quelque chose.
- [90] Maison Laprise offre plusieurs services, ici c'est une maison clés en main (sauf la peinture intérieure).
- [91] Ce n'est pas la première maison qu'ils construisent sur l'Île d'Orléans mais ils ne s'occupent jamais des demandes au patrimoine [MCC], c'est la responsabilité du client de faire approuver ses plans à la ville et au patrimoine, et d'avoir son permis de construction (clause 11.1 au contrat de vente).
- [92] Leurs plans sont universels, on réfère toujours au Guide d'installation.
- [93] Il ajoute que le plan de la maison, page D2.1, la composition M1 du mur, il est écrit pour « parement extérieur », voir le « Guide d'installation du revêtement ».
- [94] Ce qu'ils ont vendu au client ça apparaît A-15 (échantillon donné au client, signé par lui) – et dans la décision, A-16 (page 229 du pdf) « Lambris Maibec V-Joint 1x6 4/16' Blanc Maibec, XP, 2 Couches » - cet échantillon est le produit vendu dans le descriptif technique du projet (paragraphe 5.1 - page 10 de 23) ;
- [94.1] le produit vient avec l'installation, eux font la méthode d'installation imposée par le fabricant.
- [95] Ils ont entamé les travaux de revêtement extérieur au mois de mai 2022.
- [96] Après avoir posé quatre/cinq rangs de revêtement extérieur, il a reçu un courriel de Monsieur Guertin qu'il devait arrêter les travaux parce que ce n'est pas ce qu'ils avaient demandé.
- [97] Il affirme que la vidéo sur youtube (courriel lundi 16 mai 2022, 18 :29, pièce B-6) auquel les Bénéficiaires ont fait référence dans leur courriel parlait d'un autre produit que celui qu'il installait, le produit qui avait été livré était le produit qui avait été acheté, c'était le bon, toutefois, le courriel du 16 mai (voir ci-haut) des Bénéficiaires disaient : « *Nous ne voulons pas que vos ouvriers poursuivent cette installation* ».
- [98] Vu ce courriel, l'Entrepreneur a quitté le chantier, il a mis fin aux travaux à la demande des clients.
- [99] A la question du Tribunal, pourquoi la décision de l'Administrateur du 21 février **2023** parlait d'un arrêt des travaux à la fin de l'automne **2021** (donc avant le différend de mai 2022), il répond que le revêtement extérieur « il aurait fallu qu'il soit fait » en novembre 2021 sauf qu'on n'avait pas l'entrepreneur sous-traitant ou l'effectif pour le faire.
- [100] Il avait dit à Monsieur Guertin que la pose du revêtement extérieur l'hiver, ce n'était pas l'idéal, et il lui a dit qu'on le poserait au printemps et Monsieur Guertin avait accepté, c'est pour cela que l'installation a été en mai.



[101] Le premier hiver, la maison était sur le Tyvek.

[102] On savait que le Tyvek n'allait plus être bon, on savait qu'il fallait le changer, et quand on a commencé à poser le revêtement on avait commencé à le changer.

[103] On ne l'a pas changé au complet parce qu'on n'a pas eu le temps de le changer au complet, au fur et à mesure qu'on avançait les travaux on changeait le Tyvek, c'était prévu, la petite partie du revêtement qui est faite, le Tyvek était déjà changé.

[104] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, à la question :

[104.1] pour le choix de revêtement, comment ça s'est fait?

[104.1.1] il répond que c'est Denis Couture qui a fait signer les échantillons – le client choisit avec un directeur de projet les matériaux et autres ; ils offrent plusieurs types de revêtement Maibec ;

[104.2] où dans le plan il est précisé le type de revêtement Maibec? ;

[104.2.1] il répond : c'est sur le contrat (descriptif technique A-15, page 9 – paragraphe 5.1) et dans la photo d'échantillon ;

[104.3] dans le détail de la coupe de mur ou ailleurs dans le plan, il n'y a pas de précision pour le type de revêtement? ;

[104.3.1] il répond :

104.3.1.1. à la page B1, B2, B3 ou B4, en haut à droite, il est écrit au triangle 5 – « Revêtement de bois type Maibec avec coins et moulures standards au type de revêtement » ;

104.3.1.2. c'est *toutte du revêtement Maibec de type standard*, ce qui le différencie des autres types, c'est le type d'installation de type standard avec des clous apparents comme chez Monsieur Guertin, c'est pour cela qu'on réfère au Guide d'installation du fabricant ;

104.3.1.3. le type qu'on a ici ne pouvait pas s'installer sans qu'on voie les clous ;

[104.4] sur le Tyvek, il répond :

[104.4.1] quand il a quitté le chantier, le seul Tyvek qui avait été remplacé était la partie en façade et l'élévation gauche et sur le premier étage, le premier neuf pieds ;

[104.4.2] on faisait le Tyvek et après on faisait le revêtement au fur et à mesure, les autres portions, c'est le Tyvek d'origine posé à l'automne 2021 ;

[104.4.3] après trois mois il n'y a pas de risque d'infiltration, il ne perd que son pare-air, mais pas son pare-intempérie, on peut laisser les maisons avec du Tyvek, il protège de l'eau à moins que ce soit arraché ;



- [104.4.4] avant de quitter le chantier il a fait le tour pour vérifier l'état du Tyvek ;
- [104.4.5] le Tyvek est broché au bois, mais il y a une limite de temps avec le vent et autres, quand on est parti le Tyvek était posé partout ;
- [104.4.6] on a été mis dehors du chantier, on a arrêté les travaux, à ce moment on ne savait pas quand on allait revenir ;
- [104.4.7] le 7 novembre 2022, l'Administrateur a voulu qu'il installe le revêtement extérieur qui était sur place, ils y sont allés pour le poser, les clients ont dit non car ils sont allés en arbitrage ;
- [104.4.8] il avait appelé Legault (conciliateur de la GCR) pour poser le revêtement en janvier au lieu de l'échéance de décembre, et ce dernier a répondu que de toutes façons les Bénéficiaires étaient allés en arbitrage, courriel A-33 du 24 novembre 2022 par Michel Latulippe aux Bénéficiaires :

Le 15 novembre dernier, nous vous avons envoyé un courriel concernant l'installation de votre revêtement extérieur à la suite de la décision de la GCR nous demandant de le parachever.

Nous vous demandions si vous désiriez que le revêtement extérieur que vous aviez refusé en mai soit installé. Nous vous rappelons que la GCR, que vous avez mandatée, nous exige le parachèvement de celui-ci.

En l'absence de réponse claire de votre part malgré nos deux demandes, Maisons Laprise parachèvera votre revêtement tel qu'exigé par la GCR. Nous vous soulignons que la GCR impose un délai pour exécuter les travaux d'où notre insistance pour les effectuer le plus rapidement possible.

Dans ces circonstances, tel que mentionné à la page 19 de votre DTP dans la section revêtement extérieur mis en pièce jointe de la présente, nous vous demandons de déneiger le contour de la maison ainsi que l'accès au matériel et au caisson afin que les ouvriers puissent effectuer le travail demandé de manière sécuritaire sur votre terrain.

Nous vous rappelons que c'est la décision de la GCR d'effectuer le parachèvement en saison hivernale et non une exigence de Maisons Laprise.

Comme déjà stipulé, nous vous reviendrons avec la nouvelle soumission ajustée en fonction de la saison et des matériaux à commander. Le solde sera ajusté en fonction et l'ajustement vous sera envoyé.

Également, tous les crédits effectués par Maisons Laprise concernant le revêtement extérieur sont maintenant nuls et nonavenus.



Denis Couture

[105] Il était directeur du projet chez l'Entrepreneur pour la construction du bâtiment résidentiel des Bénéficiaires.

[106] En contre-interrogatoire de la procureure de l'Administrateur :

[106.1] ce qui s'est passé lors de sa (note du Tribunal : la question était au singulier, il n'y a pas eu de questions à savoir s'il y avait eu une ou plusieurs) rencontre avec les Bénéficiaires :

[106.1.1] « on » a montré des choix de revêtement de Maibec ;

[106.1.2] il a montré des profilés et celui qui a été choisi est le V-Joint ;

[106.1.3] un échantillon est une planche de profilé mais on a comme deux ou trois planches et on montre ce que ça donne ;

106.1.3.1. on prend deux planches, on met le mâle-femelle entre les deux pour montrer le profilé que ça va donner, mais elles ne sont pas collées l'une dans l'autre et elles ne sont pas emboutées ;

[106.2] à la question, si on voit quel type de fixation il y a d'un modèle à un autre ;

[106.2.1] il répond :

106.2.1.1. « non, on ne mentionne pas nécessairement la fixation, on fonctionne avec les règles de la compagnie directement » ;

[106.3] à la question, est-ce que vous avez discuté des différences d'installation d'un modèle avec un autre avec les Bénéficiaires ;

[106.3.1] il répond :

106.3.1.1. « non ».

[107] En contre-interrogatoire des Bénéficiaires, à la question :

[107.1] les plans transmis aux clients, c'est vous qui les transmettez ? ;

[107.1.1] il répond : oui ;

[107.2] dans votre courriel vous écrivez voici les plans avec les modifications demandées, vous référez aux modifications du MCC ? ;

[107.2.1] il répond que les modifications demandées c'est selon certains détails au plan qui était affecté par cette autorisation-là ;

[107.3] vous ne proposez pas d'échantillon posé ? ;

[107.3.1] il répond on montre l'échantillon et une photo dans le catalogue de Maibec.

[108] Il confirme qu'il n'y a aucun autre plan après le 19 avril 2021, version 07 pour la construction, pièce B-4 (avec une variation pour les armoires), B-4 est la dernière version en marge de l'autorisation du MCC.



[109] L'Entrepreneur lui demande, a-t-il été mention de la part de l'un ou de l'autre (du client, du MCC, peu importe les intervenants au dossier), avant pendant ou après les autorisations du MCC, d'une méthode d'installation précise ? ;

[109.1] il répond « non ».

Andréanne Tardif

[110] Elle était responsable des ventes et au soutien administratif du côté technique de Maibec au moment où Monsieur Guertin l'a contactée, c'est elle qui a écrit les courriels produits en B-11 et B-12.

[111] Maibec, c'est du revêtement de bois véritable – 99% de l'épinette, 1% de sapin, c'est aussi du CanExel (revêtement d'ingénierie).

[112] La garantie offerte par Maibec de produits de bois véritable :

[112.1] 50 ans sur la pourriture ;

[112.2] 15 ans sur la teinture ;

[112.3] 5 ans sur la main-d'œuvre ;

le tout à compter de la date d'achat du revêtement.

[113] Les conditions pour que cette garantie s'applique sont reproduites dans le *Guide d'installation à l'attention de l'entrepreneur* de Maibec qui est sur leur site internet - B-12a (et B-12b qui est joint à B-12a), en vigueur depuis 2017 et rien n'a changé depuis :

[113.1] *Conservez le revêtement dans un endroit non-chauffé, sec et aéré au moins 6" du sol. Aucun contact direct avec le sol ;*

[113.1.1] elle ajoute qu'on veut un espace sec pour éviter que le produit prenne de l'humidité ;

[113.2] *En tout temps, même durant l'installation, couvrez le revêtement non utilisé avec l'emballage original du produit ;*

[113.3] *Le revêtement devrait être installé à l'intérieur d'une période de 10 semaines suivant la livraison. Passé cette période, conservez le revêtement dans un endroit non-chauffé, sec et aéré à l'abri des intempéries et du soleil direct afin d'éviter le dessèchement du bois.*

[114] Ces conditions sont aussi sur la bâche sur le revêtement (voir la photo B-12c) – les normes d'entreposage sont sur la bâche.

[115] Ces conditions existent parce qu'on veut que le revêtement soit dans le même état que quand il sort de l'usine.

[116] Si on ne respecte pas ces conditions il peut y avoir des défauts de revêtement, par exemple l'humidité peut changer les dimensions.

[117] Elle a pu constater des photos envoyées par Monsieur Guertin (courriel B-12), que les normes d'entreposage n'ont pas été respectées :



[117.1] ils doivent être positionnés à six pouces du sol et on voit très bien sur la photo qu'ils sont à deux pouces ;

[117.2] l'entreposage aurait dû être sur des palettes pour avoir un espace par rapport au sol pour éviter que l'humidité prenne en dessous du revêtement ;

[117.3] ils ont laissé le matériel ouvert alors que pour que l'humidité reste au bon pourcentage, on doit mettre la coiffe par-dessus le revêtement, ce qui n'a pas été fait ;

[117.4] de plus, sur la première photo prise en janvier, on voit que le ballot de revêtement a été laissé dans la neige carrément, ce n'est pas entreposé comme il le faut.

[118] Même si le client avait alors écrit que le revêtement avait été livré en octobre au lieu du 1^{er} décembre, ça ne change rien, dans tous les cas, le revêtement doit être :

[118.1] bien entreposé ; et

[118.2] installé dans les dix semaines de la livraison chez le client.

[119] Malheureusement, Maibec ne peut pas honorer la garantie sur le revêtement étant donné que les normes d'installation n'ont pas été respectées.

[120] Les normes d'entreposage sont les mêmes pour tous les profilés, tous leurs produits.

[121] Le Tribunal a demandé si le V-Joint c'était du déclin, elle répond que :

[121.1] pour nous, le V-Joint n'est pas un déclin ;

[121.2] le [mot] déclin on ne l'utilise jamais de notre côté pour nos revêtements, étant donné qu'on a sept profilés, le déclin n'est pas un mot qu'on utilise ;

[121.3] le déclin est une appellation à la Québécoise que les gens ont utilisée pour le lambris, mais pour nous on a sept profilés qu'on appelle chacun selon leur profilé : un V-Joint, un plancher couvre-joint, du ranch à gorge.

[122] Le Tribunal lui demande : si je vais vous voir et je dis je veux du déclin ? ;

[122.1] elle répond :

[122.1.1] le marchand va comprendre, mais nous quand ça va arriver en commande, par exemple « nous on veut un lambris de profilé V-Joint de couleur X ou Y » ;

[122.1.2] si je vais voir un marchand, et que vous dites que vous voulez du déclin, lui va comprendre que c'est du bois que vous voulez, mais il faut spécifier que l'on veut avoir du V-Joint [ou] peu importe lequel de nos profilés, mais pour nous chez Maibec, le déclin ne veut rien dire ;

[122.2] le Tribunal lui demande : ça ne veut pas dire nécessairement que je veux des planches emboutées ou des clous non visibles ? ;

[122.2.1] elle répond « absolument, je l'affirme ».



[123] Le mot qui ne va apparaître sur aucun de leur produit, aucun échantillon ni étiquette.

[124] Le V-Joint ne peut pas se poser avec des clous cachés ou non-apparents, **le V-Joint se pose exclusivement avec des clous apparents.**

[125] Le « planche et couvre-joint » se pose aussi avec des clous apparents exclusivement, par contre, c'est un produit qui s'installe seulement à la verticale.

[126] Ils ont six produits qui se posent à l'horizontale, le V-Joint est le seul qui se pose uniquement avec des clous apparents.

[127] Les cinq autres modèles ont des planches embouvetées.

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

[128.1] quand vous livrez sur des palettes vous demandez un dégagement sous les palettes ? ;

[128.1.1] elle répond :

128.1.1.1. c'est le dégagement de la palette en lui-même qui est six pouces, si on le laisse sur la palette on a les six pouces, mais si le revêtement est débarqué de leur palette, si on le met directement par terre, c'est là que l'humidité va prendre ;

128.1.1.2. jamais on ne livre directement par terre, c'est toujours livré sur des palettes ;

[128.2] le produit n'avait plus de garantie ? ;

[128.2.1] elle répond « oui ».

[129] Elle confirme que c'est le bon produit (celui de l'échantillon signé) qui a été livré.

[130] Ça vient avec les clous et la peinture en litre pour la retouche pour qu'ils soient moins apparents.

Jean-Philippe Théberge

[131] Il est spécialiste aux garanties, réclamations, litiges chez Maibec, également conseiller technique sénior.

[132] Les revêtements Maibec peuvent-être installés en période hivernale, en fait, à n'importe quel temps de l'année.

[133] A la question de l'Entrepreneur :

[133.1] est-ce que le revêtement entreposé dehors après 10 semaines est posable? Il répond :

[133.1.1] **c'est sûr** qu'après un certain temps :

133.1.1.1. il va avoir un gain dimensionnel ;

133.1.1.2. un gain d'humidité qui va se faire au niveau du bois véritable, s'il gagne en humidité il va gagner en dimension ;



133.1.1.3. oui c'est **très très possible** qu'il va avoir de la **misère** à l'installer ;

[133.1.2] installer un produit qui va être trop humide, il va y avoir de **très forte chance** qu'il sèche **beaucoup trop**, il va y avoir trop de retrait, **il va y avoir déformation**, il va y avoir mouvement du bois anormal qui a été dû à un gain d'humidité, un gain dimensionnel du produit hors standard ;

[133.1.3] les dimensions générales du produit vont avoir changé à cause du gain d'humidité ;

[133.2] quant aux 10 semaines, il affirme :

[133.2.1] le [délai de] 10 semaines part de la livraison au site de travaux, car Maibec sait qu'eux-mêmes, ils entreposent correctement le produit quand il sort de l'usine, ce n'est pas plus d'une journée ou deux, tout comme ils savent que leurs détaillants l'entreposent de la bonne manière, normalement réexpédier dans la semaine.

[134] À la question du procureur de l'Administrateur :

[134.1] chez Maibec, qu'est-ce que ça veut dire du déclin? ;

[134.1.1] il répond :

134.1.1.1. chez Maibec ça ne veut rien dire du déclin, en fait c'est l'appellation que plusieurs personnes dans le milieu de la construction peuvent appeler, ça dépend vraiment de l'interprétation de chacun ;

134.1.1.2. nous on a des noms de profilés très précis :

134.1.1.2.1. du clin rainuré qui s'installe uniquement à l'horizontale ;

134.1.1.2.2. du moderne qui s'installe à l'horizontale et à la verticale ;

134.1.1.2.3. du contemporain qui s'installe à l'horizontale et à la verticale ;

134.1.1.2.4. du V-Joint qui s'installe à l'horizontale et à la verticale ;

134.1.1.2.5. le planche et couvre joint, uniquement à la verticale ;

134.1.1.2.6. le gorge, uniquement horizontal.

[135] Quand un client nous contacte et nous dit « on veut du déclin », on doit préciser la question, est-ce que vous voulez du clin rainuré, ou quelque chose d'autre.



[136] Quand quelqu'un nous demande du déclin, on demande que voulez-vous exactement, du clin rainuré, etc. on demande une clarification par rapport à nos produits à nous, on a aucun profilé du nom de déclin.

[137] Dans le cas d'horizontal, il y a plusieurs méthodes d'installation, il y en a deux :

[137.1] embouveté, qu'on appelle EM+ ;

[137.2] ou à clous en surface, appelée fixation à clous réguliers.

[138] Pour le V-Joint, la seule option c'est le clou en surface.

[139] D'autres profilés peuvent-être installés avec des clous en surface, uniquement à clou c'est juste le V-Joint.

[140] A la question : ça peut être embouveté et à clous apparents?

[140.1] il répond non, quand un client va faire la sélection d'un profilé par exemple, le profilé moderne, il devra choisir la méthode de fixation, il y a soit EM+ qui est embouveté avec des agrafes non apparentes, ou soit avec les clous en surface.

[141] L'épaisseur de la planche va être différente selon la méthode de fixation, le produit ne sera pas profilé pareil :

[141.1] le moderne EM+ va être profilé d'une manière qui va être fait uniquement pour être agrafé ;

[141.2] le moderne peut aussi être adapté à des clous à surface.

[142] Ce n'est pas le même échantillon remis au client s'il demande EM+ ou à fixation régulière (clous apparents).

[143] En fait, l'échantillon chez Maibec **ne sert qu'à valider la couleur**, le numéro d'échantillon à l'arrière ne va valider que la couleur, ça ne valide pas le profilé, la dimension, le fini, etc. – nous [Maibec], le numéro d'échantillon ne fait que valider la couleur.

[144] Selon la pose, l'échantillon sera différent mais le **numéro d'échantillon ne confirme pas le profilé ou la dimension, ce numéro confirme la couleur.**

[145] L'Entrepreneur peut commander des échantillons Em+ et du régulier, il peut les commander pour les montrer à sa clientèle.

[146] À la question du Tribunal :

[146.1] si c'est embouveté, est-ce que on peut mettre des clous apparents ? ;

[146.1.1] il répond non, quand c'est embouveté, on ne peut pas mettre de clou dans la section d'embouvetage des agrafes ;

[146.2] si je vous montrais un dessin avec des planches embouvetées (le Tribunal a alors montré avec ses mains un dessin de planches embouvetées), vous comprendriez qu'on ne va pas y mettre des clous apparents? ;

[146.2.1] il répond ça dépend du dessin, mais si c'est bien illustré on pourrait voir si c'est un profilé embouveté ou à clous ;



[146.3] si c'est embouveté pour vous il n'y a pas de clou apparent ? ;

[146.3.1] il répond si c'est embouveté pour nous il n'y a pas de clous apparents ça va être des agrafes qui vont être cachées avec l' « overlap ».

Richard Massé

[147] Il est directeur du département de la conciliation de la GCR et technologue professionnel.

[148] Il n'est pas le signataire des décisions mais est au dossier dès le départ, les dossiers des Bénéficiaires ayant été discutés, vu leur importance, au sein d'un comité des réclamations au sein de la GCR et a vu les décisions de Sylvain Legault avant leur envoi, il est déjà allé sur place.

[149] Comme aucune inspection pré-réception n'avait eu lieu, il a suggéré aux Bénéficiaires une inspection pré-réception avec un inspecteur en bâtiment (rapport de Marie-Noëlle Masse, Réseau de Vinci, du 24 mars 2022, ci-après « *rapport de Vinci* », pièce A-5).

[150] Pour le point 12 (revêtement extérieur), ils ont vérifié les signatures, c'était bien ce qui a été acheté, mais quand ils ont demandé de remettre les matériaux, c'était en faisant une contrevérification avec l'Entrepreneur et avec Maibec, s'il ne peut pas être reposé, on va en racheter d'autres.

[151] Le Tribunal demande, après avoir entendu la preuve, est-ce que votre position est que l'Entrepreneur doit acheter du nouveau bois ou utiliser le même bois ;

[151.1] il répond que « même Maibec ne sait pas, je n'ai pas à me prononcer si le bois est encore bon ou non, c'est sûr que les planches au niveau du sol, on parlait de six pouces, les six premiers pouces il ne devrait pas être installé, il n'est pas en mesure de répondre, l'Entrepreneur a une obligation de résultat. » ;

[151.2] « de toute évidence nous GCR on offre une garantie, et l'Entrepreneur a une garantie ».

[152] Il affirme : à l'état actuel, il y a des planches tordues.

[153] Quant aux travaux urgents et conservatoires, décision du 21 février 2023, la GCR a accordé ces travaux, parce qu'on a déjà passé un hiver sans protection, on ne pouvait pas permettre au bâtiment de passer un deuxième hiver sans protection.

[154] Jamais la GCR ne va préapprouver les travaux pour un bénéficiaire, on va lui faire valoir l'article du *Règlement*, qu'ils doivent préserver leur créance et faire ensuite une réclamation et la GCR va juger si c'est urgent et conservatoire au sens du *Règlement*.

[155] En plus du deuxième hiver qui approchait, il y a eu un dégât d'eau le 12 novembre et le Bénéficiaire a dit que c'était sa troisième infiltration.

[156] Les travaux pour étanchéiser l'immeuble pour l'hiver ont été faits.

[157] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur :



[157.1]avant mai 2022, s'il y a eu une réclamation sur une infiltration d'eau, il confirme qu'il n'y a pas eu de réclamation à ce sujet ;

[157.2]si l'Entrepreneur avait fini tout le revêtement en mai 2022, est-ce la maison aurait été étanche et protégée? Il répond elle aurait eu sa protection mais il ne peut pas dire qu'elle aurait été étanche, c'est sûr que sans revêtement on a exposé la maison plus grand risque.

[158] En contre-interrogatoire des Bénéficiaires :

[158.1]il affirme que si dans la décision du 7 novembre 2022 (page 28 de 84) il est écrit que l'Entrepreneur peut substituer les matériaux, il n'a pas eu connaissance d'une substitution ;

[158.2]il reconnaît que la garantie GCR donne moins que les 50 ans pour la pourriture et que les 15 ans pour la teinture offert par Maibec.

Contre-preuve de Daniel Guertin

[159] En contre-preuve, le Bénéficiaire décrit chronologiquement les évènements impliquants de l'eau dans la résidence :

[159.1]deux sont survenus avant qu'ils emménagent le 1^{er} mai 2022 :

[159.1.1] avril 2022, le drain de la douche à l'étage était mal installé, ça a traversé le plafond du rez-de-chaussée, c'est un dégât car c'est à l'intérieur ;

[159.1.2] vers avril 2022, de la pluie forte est entrée par les fenêtres du côté est, même côté qu'en novembre, ça a inondé le sous-sol ;

[159.2]puis trois autres après l'emménagement :

[159.2.1] le 13 juillet 2022, un dégât d'eau, l'air climatisée à l'étage, l'eau s'est accumulée dans le mur, puis a coulé en bas dans le salon ;

[159.2.2] le 12 novembre 2022, infiltration par le côté est, ça a coulé dans la cuisine et le plancher de l'étage dans la chambre à coucher, le plancher en latte en ce moment n'est pas égal ;

[159.2.3] un 5^e dégât, le 1^{er} juin 2023, puis le 8 juin la pluie arrivait du nord, l'eau s'est infiltrée par la façade— c'est une nouvelle réclamation à la GCR qui ne fait l'objet de l'arbitrage (note : le Tribunal soussigné ne reproduit pas ici les questions/réponses supplémentaires au sujet de cette infiltration dont il n'est pas saisi).

Demande de conclusions par les Bénéficiaires

[160] Les Bénéficiaires demandent que Laprise reprenne son revêtement et qu'il le leur crédite.

[161] À la fin de leur plaidoirie, les Bénéficiaires demandent que les conclusions du Tribunal soient :



[161.1]accueillir la demande d'arbitrage ;

[161.2]déclarer que le revêtement aurait dû être du déclin Maibec ;

[161.3]que le choix précis du revêtement se fasse avec Maibec ;

[161.4]les clients veulent le modèle à gorges ou le modèle clin rainuré leur convient (note : c'est ainsi que ce fut demandé) ;

[161.5]5.12\$ du pied carré (en réponse à la question du Tribunal, le procureur dit que les « trois produits » ont le même prix) – et avec des clous cachés pour EM+ pour à gorges ou clin rainuré, 0.78\$ de plus le pied carré (note : c'est ainsi que ce fut demandé) ;

[161.6]si le Tribunal conclut que c'est du V-Joint, subsidiairement, ça implique d'en racheter, d'autoriser l'achat d'un autre, à charge de payer la différence au prix de détails suggéré– et pour rappel, si on pose le VJoint, on est en infraction MCC ;

[161.7]pour les travaux urgents et conservatoires, de maintenir la décision pour les travaux de conservation.

[162]Au jour suivant de l'audience, le Tribunal a fait part au procureur de son interrogation :

[162.1]d'une part, il a parlé d'une différence de .78\$ le pied carré, alors qu'on n'a jamais demandé aux deux représentants de Maibec qui ont témoigné, quelle était la différence de prix ;

[162.2]d'autre part, le Tribunal :

[162.2.1] ignore d'où ça sort, il n'a aucune preuve ;

[162.2.2] ça implique combien d'argent au total ;

[162.2.3] on dit « on va le payer », mais payer comment? ;

[162.2.4] quel est délai de livraison ;

[162.2.5] ignore ce qu'il peut faire légalement avoir ça ;

[162.2.6] c'est la première fois qu'on parle de différence de prix, y a-t-il une question d'enrichissement du Bénéficiaire.

[163] Le procureur des Bénéficiaires confirme que les Bénéficiaires ne veulent pas du VJoint et que si l'ordonnance disait que ce doit être du VJoint, mais que les gens n'en veulent pas, qu'ils pouvaient avoir autre chose mais à charge de payer la différence et il avait voulu dire quelle était la différence.

[164] Le même procureur produit alors sous B-52, des échanges de courriels du 20 juillet 2023 avec Andréanne Tardif, qui mentionnent que le délai de livraison à partir de la réouverture après les vacances en août est de (en gros) 7 semaines, et confirme que la version EM+ est .78\$ (soixante-dix-huit centimes) de plus le pied carré (note : le texte en rouge dans le courriel a été mis ici en italique) :



Bonjour M. Lafenière,

Voici les délais de livraison que nous avons en date d'aujourd'hui, le 20 juillet 2023, en considérant la fermeture de nos usines pour les deux prochaines semaines, du 21 juillet au 4 août, réouverture le 07 août, pour les 3 produits suivants :

V-Joint 1x6 Opaque: 5.12\$ / pi2 (*installation seulement à clous apparents donc régulière*) : PRODUIT RÉGULIER DONC DÉLAI DE 7 SEMAINES (SEMAINE DU 18 SEPTEMBRE)

Clin Rainuré 1x6 Opaque installation régulière : 5.12\$ / pi2 *Em+* : 5.90\$ / pi2 : CLIN INSTALLATION RÉGULIÈRE 1X6 BLANC : DÉLAI DE 7 SEMAINES (SEMAINE DU 18 SEPTEMBRE)

INSTALLATION EM+ PRODUIT DANS LE PROGRAMME EXPRESSE DONC DÉLAI DE 10 JOURS OUVRABLES ET CE, À PARTIR DU 07 AOUT, SEMAINE DU 14 AOUT

À gorge 1x6 Opaque installation régulière : 5.12\$ / pi2 *EM+* : 5.90\$ / pi2 : PRODUIT RÉGULIER DANS LES DEUX INSTALLATIONS SOIT RÉGULIER OU EM+ DONC DÉLAI DE 7 SEMAINES (SEMAINE DU 18 SEPTEMBRE)

Si vous avez d'autres questions, je suis disponible jusqu'à demain, vendredi 15h. Je serai de retour le lundi 07 août donc pour toutes urgences vous pourrez vous référer à Monsieur Théberge.

Au plaisir!

Andréanne Tardif Représentante vente interne & Technico-commercial

[165] Le Tribunal note n'avoir reçu aucune réponse à sa question sur les modalités de paiement, dans un contexte où les parties ont un contentieux qui déborde la simple question du revêtement extérieur.

[166] Michel Latulippe a alors souligné qu'il faudrait ajouter les frais d'administration de l'Entrepreneur et les frais d'enlèvement du Tyvek s'il faut l'enlever ;

[166.1] mais sans donner le montant ou le pourcentage ;

[166.2] la différence de prix comporte la question « qui va acheter le revêtement », parce que si c'est Maisons Laprise, il y a des frais de gestion qui s'ajoute, le .78\$ peut se transformer « en cinq piastres, en dix piastres » ;

[166.3] il faut prendre en considération les travaux qui ont déjà été effectués urgents et conservatoires, ça va entrer dans le prix parce qu'il va falloir enlever le nouveau Tyvek s'il faut l'enlever, des coûts qui sont additionnels ; et



[166.4]ça dépend de la disponibilité de la main-d'œuvre et il est rendu à février 2024 – la GCR va prendre n'importe lequel à n'importe quel prix, pour avoir un prix normal faut aller en soumission.

[167] La procureure de l'Administrateur affirme que les coûts d'installation pour une installation embouvetée avec pose d'agrafes est plus cher qu'avec des clous apparents ;

[167.1] aucune preuve n'est apportée à ce sujet, autant sur l'affirmation elle-même que sur la différence, si elle est minime ou grande.

DÉCISION

[168] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est accueillie en partie, selon les conclusions de la présente décision.

[169] Avec égards, c'est sur la base de la preuve que le Tribunal d'arbitrage rend la présente décision, non sur la base des plaidoiries que le Tribunal a également considérées.

[170] Il y a plusieurs couches dans ce chapitre, puisqu'il y a d'abord :

[170.1] la pose souhaitée par l'Entrepreneur d'un revêtement en contravention à la règle de l'art ;

[170.1.1] soit aux instructions du fabricant sur les conditions :

170.1.1.1. d'entreposage, en plein hiver sur l'Île d'Orléans ; et

170.1.1.2. de délai d'installation échu depuis plus longtemps que le délai lui-même ;

[170.1.2] entraînant de plus une perte de garantie du fabricant de 50/15/5 ans ;

le tout constituant une malfaçon au sens du Code civil et du *Règlement* qui renvoie à ses dispositions ;

[170.2] la pose d'un revêtement dont le type d'installation n'est pas en accord avec une autorisation du Ministère de la Culture et des Communications ;

[170.3] la pose d'un revêtement dont le type d'installation n'est pas en accord avec ce que les Bénéficiaires veulent ;

[170.4] la pose demandée par les Bénéficiaires d'un revêtement qui n'est pas en accord avec ce qu'ils ont payé ;

[170.5] des travaux urgents et conservatoires dont la facture est accueillie par la GCR, pour lesquels, l'Entrepreneur considère qu'il n'avait pas à assumer.

Le point 12 – Revêtement de toute la maison et des poutres de galerie

Dossier S22-112301-NP

Le droit : la couverture du plan de garantie pour malfaçon

[171] Le revêtement a été livré le 1^{er} décembre 2021.



[172] La réception des travaux a été fixée par la GCR (page 2 de la décision du 7 novembre) à la date du rapport d'inspection par de Vinci le 24 mars 2022.

[173] Cette date précède celle de l'inspection pré-réception conjointe avec l'Entrepreneur du 4 avril ;

[173.1] bien que le document d'inspection pré-réception (pièce A-4) fixe la fin des travaux au 4 juin 2022, la GCR a fixé la date de fin des travaux le 4 avril (page 2 de la décision du 7 novembre).

[174] L'emménagement a lieu le 1^{er} mai 2022.

[175] Le revêtement est déballé et a commencé à être installé à partir de la mi-mai 2022 (premier courriel, 16 mai) ;

[175.1] le problème dénoncé pour ce revêtement était donc non apparent au moment de la réception, et découvert dans l'année qui suit la réception.

[176] Le *Règlement* stipule à l'article 10 que le plan de garantie couvre :

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

[177] La couverture du *Règlement* pendant la première année est bien pour malfaçon, le *Règlement* renvoie aux dispositions du Code civil.

[178] Avec égards, à la lumière de la position de l'Administrateur, le Tribunal rappelle que le *Règlement* n'est pas un chapitre du Code civil mais un décret qui renvoie aux articles du Code civil, ici aux articles 2113 et 2120.

[179] Par décret, la malfaçon couverte par GCR qui administre le plan de garantie est donc la même que celle du droit commun, sauf pour les restrictions ou exceptions contenues au *Règlement*.

[180] Une version périmée d'avant 2006 (plus de 17 ans) du *Règlement*, ne couvrirait que les malfaçons qui étaient *de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment*,

[180.1] toutefois, cette limitation contenue dans un deuxième alinéa de l'article 10 dans une version du *Règlement* n'est plus en vigueur :

(version périmée depuis 17 ans :) Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon **sauf** s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. (Notre souligné)



[180.2] ce deuxième alinéa jadis présent du *Règlement* qui limitait la couverture pour la malfaçon a été aboli en 2006² et n'est donc plus en vigueur pour le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires dans le présent dossier.

[181] L'Administrateur cautionne tous et chacun des engagements de l'Entrepreneur dans le cadre du plan de garantie en vertu du *Règlement*, dont celui de respecter la règle de l'art et les normes applicables au bâtiment des Bénéficiaires :

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

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage: [...]

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

[182] La Cour d'appel cite cet article 74 du *Règlement* dans *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*³ :

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au *Règlement* dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*⁴ :

[...] [70] Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction couverts par le plan de garantie. L'article 74 du *Règlement* dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.

[183] La couverture du plan de garantie pour malfaçon couvre les manquements à la règle de l'art, c'est aussi la position des tribunaux judiciaires dans des dossiers portant sur le *Règlement* :

[183.1] dans *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*⁵, la Cour supérieure s'exprime ainsi :

[41] Pour ce qui est de l'argument relatif aux règles de l'art et au libellé de l'article 10 du *Règlement*, le Tribunal souligne que la notion de malfaçon est définie comme suit par l'auteur Vincent Karim :

² « 1. Le *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est modifié par la suppression du deuxième alinéa de l'article 10; 11. L'article 27 de ce règlement est modifié : 1° par [...] 2° par la suppression du deuxième alinéa. » G.O.Q. 2006, 2^e partie, no 6, p. 995 et 996.

³ 2013 QCCA 1211.

⁴ J.E. 2002-1514.

⁵ 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.).



« Une malfaçon est un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage, mais qui affecte la qualité du bâtiment, en raison de la qualité moindre de l'ouvrage, de la sécurité du bâtiment ou de la destination finale de ce dernier. Elle peut découler d'une condition contractuelle, écrite ou verbale, qui n'a pas été remplie conformément à ce qui était prévu. Et peut-être, également, le résultat du non-respect des règles de métier de l'entrepreneur ou des sous-traitants. Il y a aussi des malfaçons lorsque l'ouvrage est incomplet ou déficitaire ou encore non conforme aux règles de l'art ni aux ententes contractuelles. »[19]⁶

(nos soulignés) [de la Cour supérieure]

[42] Cette définition comprend ce qui n'est pas conforme aux règles de l'art. ;

[183.2] dans *Construction d'Astous Itée c. Chorel*⁷, la Cour supérieure s'exprime ainsi :

[45] Ensuite, un entrepreneur doit réaliser l'ouvrage en respectant les règles de l'art[29]⁸ et il ne peut être exonéré d'un défaut à cet égard sous prétexte que les conséquences ne se manifestent qu'à l'occasion ou sur plusieurs années. Or, l'arbitre conclut que D'Astous ne respecte pas les règles de l'art en n'utilisant que quatre clous pour fixer les bardeaux. Que peu de bardeaux aient été arrachés après juin 2008 n'y change rien.

[184] Le professeur Jacques Deslauriers enseigne à ce sujet⁹ :

« Le respect des règles de l'art est de l'essence même du contrat d'entreprise, même si le contrat n'y réfère pas. Cette obligation est imposée par la loi et revêt un caractère d'ordre public.

[...]

Les sources édictant **les règles de l'art peuvent provenir des instructions ou des guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux utilisés dans la construction d'immeubles**. Les règles de l'art peuvent aussi provenir des normes ou des standards énoncés par les organismes canadiens ou américains de normalisation qui publient un grand nombre de normes sur plusieurs sujets relatifs à la construction, par exemple en matière de plomberie et d'électricité. Ces organismes ont des sites internet sur lesquels ces normes sont diffusées. (Le Tribunal souligne) »

[185] Les auteurs Rodrigue et Edwards (auj. juge à la Cour supérieure) expliquent¹⁰ :

Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q., n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. Ainsi, contrairement à la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage de l'article

⁶ [19] Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, par. 738.

⁷ 2014 QCCS 1495 (Christian J. Brossard, j.c.s.).

⁸ [29] Code civil du Québec, art. 2100, al. 1.

⁹ Jacques Deslauriers, *Ventes, louages, Contrat d'entreprise ou de service*, pp. 196-197.

¹⁰ Rodrigue, Sylvie et Edwards, Jeffrey, « *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* », dans Olivier F. Kott et Claudine Roy, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 409.



2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage. De même, contrairement au vice interdit aux termes de la garantie de qualité du vendeur énoncée par l'article 1726 C.c.Q., il ne paraît pas nécessaire que la malfaçon entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble.

La preuve de la malfaçon dans le dossier

[186] Le soussigné a procédé à une très longue analyse détaillée de la preuve, autant orale qu'écrite, en plus d'avoir bien noté les plaidoiries.

[187] Le Tribunal a bien entendu les témoignages des gens d'expérience dans le domaine technique (Latulippe (Laprise), Massé (GCR), Théberge (Maibec)) quant à savoir s'il fallait de façon technique, jeter le tout ou si des planches pouvaient être rescapées.

[188] La décision du Tribunal repose sur la règle de droit, la couverture pour malfaçon prévue au *Règlement* qui renvoie aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur et de sa caution la GCR.

[189] Les obligations contractuelles de l'Entrepreneur, telles que cautionnées par l'Administrateur GCR, obligent un entreposage et la pose d'un revêtement selon la règle de l'art, sans malfaçon, alors même que la preuve au présent dossier démontre :

[189.1] les normes d'entreposage n'ont pas été respectées – le revêtement a été posé directement sur le sol un 1^{er} décembre, juste avant le début de l'hiver pas loin du Fleuve sur l'Île d'Orléans ;

[189.1.1] Andréanne Tardif a affirmé que les normes d'entreposage n'ont pas été respectées :

189.1.1.1. ils doivent être positionnés à six pouces du sol et on voit très bien sur la photo qu'ils sont à deux pouces ;

189.1.1.2. l'entreposage aurait dû être sur des palettes pour avoir un espace par rapport au sol pour éviter que l'humidité prenne en dessous du revêtement ;

189.1.1.3. ils ont laissé le matériel ouvert alors que pour que l'humidité reste au bon pourcentage on doit mettre la coiffe par-dessus le revêtement, ce qui n'a pas été fait ;

189.1.1.4. de plus, sur la première photo prise en janvier, on voit que le ballot de revêtement a été laissé dans la neige carrément, ce n'est pas entreposé comme il le faut ;

[189.2] les normes d'installation qui doivent être de 10 semaines après la livraison non pas été respectées et il ne s'agit pas d'un retard anodin ;

[189.2.1] il s'agit de 23,5 semaines pendant une période hivernale entre le 1^{er} décembre 2021 au 16 mai 2022 (début de la pose ou à un jour près) ;



[189.2.2] il s'agit de 25,4 semaines pendant une période hivernale entre le 1^{er} décembre 2021 au 29 mai 2022 (envoi du courriel, B-8, de Nicolas Potvin, Maisons Laprise « votre matériel car il est [...] en excellente condition » ;

[189.3]il y a préjudice pour les Bénéficiaires :

[189.3.1] perte de la garantie de 50/15/5 ans du fabricant ;

189.3.1.1. Andréanne Tardif affirme : Maibec ne peut pas honorer la garantie sur le revêtement étant donné que les normes d'installation n'ont pas été respectées ;

189.3.1.2. dans l'affaire *Lavallée et Habitations MJS inc.*, 2023 CanLII 7234, notre collègue, Yves Fournier, arbitre, écrit :

[151] Le Tribunal ne peut passer sous silence l'étendue de la garantie du produit quand celle-ci édicte :

« La présente garantie ne s'applique pas aux dommages causés par le transport, l'entreposage, l'installation ou toute autre cause qui ne relève pas de l'objet même de la garantie telle que décrite ci-dessus. »

[152] L'exigence de l'orientation perpendiculaire des lattes de bois franc en fonction des solives se veut une norme plus restrictive et plus spécifique en l'espèce et elle aurait dû être respectée. On ne peut conclure qu'il s'agit d'un « *mythe* » comme l'a prétendu le sous-traitant et force est de conclure que ni l'Entrepreneur ni le poseur n'ont pris connaissance du Guide d'installation du fabricant. Il est indéniable que l'Entrepreneur a omis une règle primaire de l'art. ;

[189.3.2] revêtement avec malfaçon :

189.3.2.1. ce que les Bénéficiaires ont acheté par leur contrat avec l'Entrepreneur cautionné par la GCR, ce n'est pas du bois fraîchement buché et coupé par un bûcheron de chez *Ti-Poil's Lumberjack* pour un camp de chasse, mais du bois de qualité Maibec avec garantie de qualité 50/15/5 ans pour un bâtiment résidentiel ;

189.3.2.1.1. ce qu'a ordonné l'Administrateur le 7 novembre 2022 est incompatible avec son obligation de caution pour malfaçon vu la position déjà connue de l'Entrepreneur ;



189.3.2.1.2. la position de l'Entrepreneur autant dans son courriel du 29 mai 2022 (B-8, cité au paragraphe qui suit) et à l'audience démontre que son choix aurait été de poser le revêtement déjà sur les lieux, du moins en forte majorité ;

189.3.2.1.3. Jean-Philippe Théberge affirme : oui c'est **très très possible** qu'il va avoir de la **misère** à l'installer, il va y avoir de **très forte chance** qu'il sèche **beaucoup trop**, il va y avoir trop de retrait, **il va y avoir déformation** ;

189.3.2.1.4. de façon subsidiaire car il n'était pas sur les lieux en 2022, Richard Massé affirme qu'il y a des planches tordues.

[190] Avec égards, dans son courriel du 29 mai 2022 (B-8), Nicolas Potvin représentant l'Entrepreneur, qui a une obligation de résultat quant à la conformité à la règle de l'art pour ses produits, imposait aux Bénéficiaires la pose d'un revêtement objet d'une malfaçon malgré son affirmation « votre matériel car il est [...] en excellente condition ».

[191] La Cour supérieure s'exprime ainsi dans *Construction et rénovation Roland Loiselle inc. c. Vézina*¹¹ :

[31] Par ailleurs, l'entrepreneur est tenu au respect des règles de l'art puisqu'il est expert dans son domaine particulier de la construction. L'auteur Vincent Karim[9]¹² s'exprime ainsi à ce sujet :

1514. Par ailleurs, **tous les intervenants en construction sont tenus à une obligation de résultat quant à la qualité de l'ouvrage et à sa conformité aux règles de l'art**. Cette obligation de résultat constitue la raison d'être de la garantie pour les malfaçons, puisque si l'ouvrage a été construit conformément aux règles de l'art, il ne doit être affecté d'aucune malfaçon. [...] (notre emphase) [dans le texte]

[32] Pour respecter son obligation d'exécuter le travail conformément aux règles de l'art, l'entrepreneur doit connaître et respecter les techniques et les pratiques de construction approuvées dans son métier qui garantissent un travail de qualité adéquate. Lorsque l'entrepreneur apprend que les matériaux qu'il a utilisés ou **que l'installation à laquelle il a participé sont inappropriés, il doit agir promptement** puisqu'il répond des vices de construction et malfaçons qui en résultent. (nos caractères gras)

¹¹ 2019 QCCS 624 (Chantal Tremblay, j.c.s.).

¹² [9] Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, p. 616.



[192] Vu la preuve, le Tribunal rejette la plaidoirie de l'Administrateur à l'effet que le Bénéficiaire devrait tout de même accepter la pose et *refaire* des réclamations en vertu du *Règlement* pour vices ;

[192.1] pour la Cour supérieure dans *Construction d'Astous Ltée c. Chorel* (cité ci-haut) :

[45] Ensuite, un entrepreneur doit réaliser l'ouvrage en respectant les règles de l'art et il ne peut être exonéré d'un défaut à cet égard sous prétexte que les conséquences ne se manifestent qu'à l'occasion ou sur plusieurs années.

[192.2] les Bénéficiaires bénéficient d'une couverture du plan de garantie pour malfaçon, et non, pour vice caché ou vice majeur qui impose un fardeau de preuve différent ;

[192.2.1] avec égards, l'Administrateur erre en plaidant que le « Bénéficiaire n'aurait pas prouvé le vice », qu'il aurait dû analyser le taux d'humidité de chaque planche ;

[192.2.2] les Bénéficiaires ont prouvé la malfaçon, l'absence de conformité avec la règle de l'art qui leur a causé un préjudice.

[193] Quant à la règle de l'art, Michel Latulippe a mentionné à de très nombreuses reprises le *Guide d'installation de Maibec* à respecter, mais ce n'est pas seulement une question de pose de clous, il existe également un guide d'entreposage et un délai d'installation.

[194] La présence de la malfaçon justifie de donner raison aux Bénéficiaires quant à l'état du revêtement offert par l'Entrepreneur.

Le « déclin » dans l'autorisation du MCC et le « V-Joint » dans le Devis

[195] Vu la conclusion du Tribunal sur la malfaçon au revêtement que l'Entrepreneur souhaite poser, et à la différence de prix que les Bénéficiaires devront assumer s'ils souhaitent la pose d'un autre revêtement légèrement plus cher, le débat sur le « déclin » à l'autorisation du MCC et le « V-Joint » dans le Devis devient quelque peu subsidiaire pour le présent recours à l'encontre de l'Administrateur.

[196] Voici tout de même, l'état du débat.

[197] L'Administrateur a plaidé que le *Règlement* ne couvrait pas la mésentente contractuelle.

[198] L'expression était jadis plus souvent utilisée, par exemple :

[198.1] dans l'affaire *Demers et Les Industries Bonneville Ltée et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹³, notre confrère Alcide Fournier écrit :

¹³ CCAC S12-070903-NP, 10 février 2013, Alcide Fournier, arbitre.



[47] Elle explique qu'elle souhaiterait que le plafond du garage soit à la même hauteur que le plafond du rez-de-chaussée de la maison.

[48] À l'examen des plans déposés en preuve, et signés par la Bénéficiaire, il appert très clairement que toute la structure du garage est située plus basse de quelques pieds que toute la structure du rez-de-chaussée de la maison et qu'à l'évidence, le plafond de la maison et celui du garage ne peuvent être au même niveau.

[49] À l'évidence, il s'agit d'une autre mésentente contractuelle sur laquelle le Tribunal d'arbitrage n'a pas juridiction et, en conséquence, ne peut modifier la décision de l'Administrateur.

[199] Pour le Tribunal soussigné, l'expression *mésentente contractuelle* n'est pas idéale car elle peut difficilement à elle seule être la base du rejet d'une réclamation.

[200] Une réclamation intervient normalement à la suite de la signature par l'entrepreneur et le bénéficiaire d'un contrat d'entreprise ou de vente et d'un contrat de garantie ; l'intervention de l'Administrateur fait donc souvent suite à une *mésentente contractuelle* ;

[200.1] de plus, comme le cite la Cour d'appel dans un des arrêts sur la pyrrhotite : *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*¹⁴ :

« [J]e fait que des parties entretiennent une divergence d'ordre interprétatif ne signifie pas nécessairement qu'une ambiguïté existe réellement » : Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013, p. 493, n° 413.

[201] Dans l'affaire *Hallé et Construction et rénovation Vincent Asselin inc.*¹⁵, notre collègue Michel A. Jeannot, arbitre, écrit à ce sujet :

[33] Tout d'abord, dans un cas de mésentente contractuelle, il s'agit d'évaluer si la preuve permet d'établir que l'Entrepreneur a rempli ou non ses obligations légales ou contractuelles, puisqu'à la base, le Tribunal arbitral a précisément pour mandat de trancher une mésentente.

[202] Dans l'affaire *Fabrice Provost et Corporation immobilière Nortéka et La Garantie Habitation du Québec*¹⁶, notre collègue Claude Dupuis, arbitre, écrit :

[46] Le document remis au bénéficiaire par l'entrepreneur indiquait la présence d'un échangeur d'air, et non pas d'un système mécanique de ventilation.

[47] Il s'agit là d'une obligation contractuelle, et non pas d'une mésentente contractuelle, couverte par le plan de garantie.

¹⁴ 2020 QCCA 495 (Renvoi [861]).

¹⁵ 2022 CanLII 61978.

¹⁶ GAMM : 2011-09-004, 25 mai 2011, Claude Dupuis, arbitre.



[203] Le Tribunal analyse donc la preuve quant aux manquements allégués par les Bénéficiaires des obligations contractuelles de l'Entrepreneur telles que cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

[204] Le Tribunal conclut de la preuve :

[204.1] que contrairement à ce qui est plaidé par les Bénéficiaires, dans le cadre du présent recours à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie, la chronologie à considérer ne débute pas avec l'envoi des plans au MCC le 12 février 2021, mais au moment de la conclusion du contrat entre les parties en janvier 2021 ;

[204.1.1] le Tribunal note à A-15 :

204.1.1.1. que la version du Devis du 25 décembre 2020 non signée mais à laquelle renvoie le contrat mentionnait déjà à la section 5.1, « Joint en V » ;

204.1.1.2. que la version du 12 mai 2021, mentionnait encore une fois à la section 5.1 le même revêtement, « Joint en V » ;

[204.2] que les plans envoyés au MCC le 12 février 2021 (pièce B-1), MCC qui ne demande pas à voir le devis, ne reproduisaient pas les détails précis du revêtement ; on y trouve :

[204.2.1] à « Légende des matériaux », « 5 Revêtement de bois type Maibec avec coins et moulures standards au type de revêtement » (page B4 de la pièce B-1) ; et

[204.2.2] à M1 – Mur Laprise Extérieur – « Parement extérieur (voir Guide d'installation du revêtement) » (page D2.1 de la pièce B-1) ;

[204.3] comme plaidé par l'Entrepreneur et l'Administrateur, l'autorisation du MCC du 9 avril 2021 porte bien sur *deux* nouveaux éléments, cités dans le courriel des Bénéficiaires :

[204.3.1] par courriel du 20 avril 2021 (13 :36 :07 – pièce B-7), les Bénéficiaires écrivent au MCC :

Voici les plans finaux de notre projet de construction tels que produits par notre constructeur. Ces plans répondent **aux deux conditions** mentionnées dans votre autorisation envoyée le 9 avril dernier soient :

- La hauteur de la toiture du garage et de l'avant-toit de la galerie devra être la même.
- Installer une porte de garage blanche pour le garage intégré en façade.



Tel que demandé, nous soumettons ces plans finaux avant la réalisation des travaux à l'approbation du Ministère.

Merci de nous confirmer la conformité des plans. ;

[204.3.2] cela a pris *huit* minutes à la responsable du dossier au MCC pour répondre que les conditions étaient remplies, alors que les nouveaux plans avaient plusieurs pages de plus le 20 avril 2021 (13 :44 :02 – pièce B-7) :

C'est parfait, vos conditions sont remplies; je vais le noter dans votre dossier. ;

204.3.2.1. le courriel de commentaires de cette responsable du MCC au sujet du « déclin » sur les plans (A-14 et B-7) n'est pas daté dans le dossier, mais a été envoyé plus d'un an plus tard, cette date est évaluée par le Tribunal entre le 20 mai 2022 (courriel que lui a envoyé la Bénéficiaire avec ses questions) et le 21 juillet 2022 (transfert de son courriel à l'ex-conciliateur Legault) ;

[204.4] que l'utilisation du mot « déclin » dans l'autorisation du MCC d'avril 2021 ne vient ni des Bénéficiaires, ni de l'Entrepreneur, il n'est pas ce qui était prévu en toutes lettres dans le devis au contrat cautionné par l'Administrateur ;

[204.5] que Maisons Laprise, dans son département ou chez son mandataire qui dessine les plans mais pour une raison inconnue car le dessinateur n'a pas témoigné à l'audience, a dessiné après l'autorisation du MCC des planches embouvetées même si ce n'est pas écrit « ceci est le détail du revêtement » en-dessous de ces dessins ;

[204.5.1] les plans soumis du 19 avril 2021, par un/des professionnel.s mandaté.s par Maisons Laprise, montrent bien des planches embouvetées :

204.5.1.1. selon la responsable du MCC (courriel entre le 20 mai et le 21 juillet 2022, B-7) ;

204.5.1.1.1. on a « **démontré** dans les plans finaux fournis qui ont été modifiés le 19 avril 2021 (projet 13927), à la feuille E4 qui est un détail du déclin. Le Ministère demande un parement de bois. La planche à feuillure installée serait autorisée, mais il faudra faire des démarches supplémentaires [...] » ;

204.5.1.2. selon le représentant de Maibec à qui, même si le plan ne lui a pas été montré à l'audience, a été « mimé » par les mains du soussigné ; et



204.5.1.3. les deux Bénéficiaires ;

[204.6] que Maisons Laprise, dans son département qui « envoie en production » et son service des ventes, n'a pas compris le sens du mot « déclin » selon la responsable qui a rédigé l'autorisation du MCC, en demandant à Maibec après cette autorisation de produire le Joint en V et en faire signer un échantillon pour la couleur ;

[204.6.1] l'échantillon signé le 20 avril 2021 n'est que pour la couleur selon le témoignage de Messieurs Théberge de Maibec et Guertin, Bénéficiaire ;

[204.7] que bien qu'il soit reproché à Maisons Laprise de ne pas avoir montré l'apparence finale du produit en avril 2021 quand l'échantillon avait été signée strictement pour la couleur, déjà depuis janvier 2021, le Joint en V était mentionné au devis ;

[204.7.1] il est impossible de conclure, comme l'y invite le procureur des Bénéficiaires, que le contrat d'achat du revêtement cautionné par l'Administrateur s'est fait à la vue des détails de larmier ou autres détails aux plans du 19 avril, puisque ce revêtement était déjà mentionné au devis avant ces plans ;

[204.8] que :

[204.8.1] d'une part, pour la représentante du MCC, le mot déclin est précis : « mais là **on a été vraiment précis** sur le « déclin de bois » », alors que son autorisation disait « *Parement en déclin de planches de couleur blanche de la marque Maibec* » ;

[204.8.2] d'autre part, deux représentants de la « marque Maibec » affirme que « déclin de la marque Maibec » ça ne veut rien dire, qu'aucun produit ne porte ce nom, et que quand on le demande, eux ils demandent en retour, que voulez-vous précisément ;

[204.8.3] et sur la base de ces témoignages, les Bénéficiaires invitent le Tribunal à retenir la déclaration :

204.8.3.1. d'un tiers à la marque Maibec et au contrat et devis entre les acheteurs et l'Entrepreneur, contrat cautionné par l'Administrateur, soit la responsable du MCC qui dit que c'est vraiment précis ; et

204.8.3.2. non, celle de deux représentants de la marque Maibec qui disent que ça ne veut rien dire ;

204.8.3.3. de plus, le Tribunal note pendant son délibéré que dans la décision du 7 novembre 2022, l'ex-conciliateur Legault, qui est « Menuisier-charpentier-compagnon » (voir A-19) utilise aussi le mot « déclin » (p. 26 de 84), mais il n'a pas témoigné à l'audience pour dire ce qu'il entendait par ce mot :



Le **déclin de bois** a été installé partiellement puisque les bénéficiaires ont ordonné l'arrêt de l'installation et ce, temporairement, voulant obtenir certaines informations, eut égard notamment au lambris qui selon eux, ne serait pas celui qu'ils avaient commandé ;

[204.9] que les Bénéficiaires invitent le Tribunal à retenir de la preuve à l'audience et au dossier :

[204.9.1] qu'on ne peut absolument pas reprocher aux Bénéficiaires d'avoir acheté une maison sans savoir, au préalable, quelle serait son apparence de revêtement extérieur ;

204.9.1.1. pour un revêtement qui ne se pose qu'avec des clous apparents ;

204.9.1.2. revêtement identifié dans le devis présenté en vue de la signature du contrat en janvier 2021, même revêtement identifié dans le devis du 12 mai 2021, pour une maison pour laquelle ils devaient payer une bonne somme d'argent, \$XXX,XXX¹⁷ ;

[204.9.2] alors qu'ils reprochent à l'Entrepreneur de ne pas leur avoir montré de catalogue leur montrant cette apparence.

[205] En droit, l'Entrepreneur est soumis à une obligation de renseignement :

Code civil, art. 2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, **toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens** et au temps nécessaires à cette fin.

[206] Dans l'affaire *Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.*¹⁸, la Cour supérieure écrit :

[131] Dans son ouvrage, « *Les contrats d'entreprise, de prestations de services et l'hypothèque légale* »^[19], le professeur Karim commente la portée de l'article 2102 C.c.Q.. comme suit:

« Afin de donner un consentement valable, le client doit être en mesure de conclure le contrat d'entreprise ou de services **en toute connaissance de cause, de façon libre et éclairée**. C'est ce qui explique la nature protectrice et pré contractuelle du devoir d'information de l'article 2102 C.c.Q.. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu à une obligation de renseignements ayant pour objet la divulgation des risques concernant la nature des tâches, les biens, la qualité et le coût des matériaux, et le temps nécessaire pour l'exécution des travaux, à moins d'indication contraire telle qu'une clause d'exonération. »

¹⁷ Le prix n'est pas d'intérêt public, il apparaît au contrat, pièce A-1.

¹⁸ 2007 QCCS 652 (Hon. juge Denis Jacques).

¹⁹ [19] Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, p. 66.



[132] L'obligation d'information de l'entrepreneur doit être évaluée en fonction de la nature du contrat mais également du degré de connaissances du client [20]²⁰.

[207] Karim²¹ écrit également :

En d'autres termes, l'entrepreneur ou le prestataire de services doit remplir son obligation de renseignement et s'acquitter de son devoir de conseil **non seulement lors de la conclusion du contrat, mais aussi tout au long de sa durée.**

[208] La Cour d'appel du Québec a rappelé *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*²² dans :

[34] [...] l'entrepreneur a en principe une obligation de résultat. Il est vrai aussi qu'il a l'obligation d'informer le client des difficultés ou risques afférents aux travaux (obligation qu'il doit satisfaire avant même la conclusion du contrat, conformément à l'article 2102 C.c.Q. Il doit de même signaler au client les vices ou défauts des biens que celui-ci lui fournit (art. 2104 C.c.Q.). **Tant avant que pendant l'exécution du contrat, il ne peut pas** fermer les yeux sur les écueils qu'il rencontre ou observe et qui peuvent, par exemple, mettre l'ouvrage en péril, **faire en sorte qu'il ne réponde pas aux objectifs du client**, compliquer sa réalisation, engendrer un risque de dégradation ou affecter sa qualité. Il doit en aviser le client et, le cas échéant, le conseiller à ce sujet.

[209] Le Tribunal conclut ;

[209.1] que cette confusion entre le contrat de janvier 2021 et le plan de Maisons Laprise du 19 avril, en plus de la contravention aux conditions d'entreposage et au délai d'installation, risquaient de façon prévisible d'entraîner un conflit ;

[209.2] que vu ses conclusions quant à la malfaçon présente au produit vendu, la poursuite de cette analyse ne reste qu'académique pour les fins des présentes, l'analyse de l'implication du MCC dans ce dossier et des parties entre elles, et la recherche de la part de responsabilité des uns et des autres, à supposer qu'elle soit partagée, le tout relève des tribunaux de droit commun.

[210] Dans le présent recours exercé à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie, le Tribunal conclut que l'Administrateur avait eu raison de conclure que la sorte (mais pas son état) de revêtement livré était celui acheté, mais, le tout dit avec égards, a erré en droit en imposant *de fait* aux Bénéficiaires la certitude qu'ils allaient se voir installés un revêtement comportant la malfaçon explicitée ci-haut (le courriel de Nicolas Potvin du 29 mai était clair sur la pose prévue) même si la décision disait seulement que l'Entrepreneur devait se conformer à l'obligation de résultat.

[211] Qui plus est, puisqu'un nouveau revêtement doit être acheté et installé, mais que les Bénéficiaires en veulent un autre, mais plus cher, et que l'offre des

²⁰ [20] V. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999, p. 120; V. aussi Olivier F. KOTT et Claudine ROY, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1998, p. 370 ss.

²¹ 2^e édition, 2011, p. 510 paragraphe 1208.

²² 2020 QCCA 91.



Bénéficiaires de payer la différence n'a pas fait l'objet d'une objection formelle de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, il y a lieu de considérer la différence de prix.

L'ordonnance sur le revêtement et la différence de prix/coûts

[212] La Cour d'appel a déjà reproché à un juge de première instance de ne pas avoir considéré une différence de coût dans le remplacement d'un revêtement *Canton Construction inc. c. Henderson*²³ :

[2] D'abord, quant au grief relatif à l'installation des panneaux de pin dans la salle familiale, l'appelante a raison de plaider que l'intimée est indûment avantagée aux termes du jugement. Le contrat prévoyait l'installation de panneaux de lambris dans la salle familiale, mais l'intimée a plutôt choisi d'y faire installer des panneaux de pin, dont les coûts des matériaux et d'installation sont plus élevés. [...] L'appelante a donc droit à un montant additionnel de 1 500 \$, auquel il faut ajouter les frais d'administration et de profit et les taxes, pour un total de 1 983,32 \$. [...].

[213] Cet arrêt de la Cour d'appel porte sur un jugement de la Cour supérieure, qui n'est pas le Tribunal d'arbitrage statutaire soussigné qui n'a pas la même compétence juridictionnelle.

[214] Au quatrième jour d'audience, le procureur des Bénéficiaires a offert verbalement au nom de ses clients une compensation pour la différence de prix pour obtenir le revêtement embouveté réclamé, par rapport au revêtement V-Joint, sous réserves de la décision du Tribunal.

[215] Au début du cinquième jour d'audience, le Tribunal, n'ayant pas conclu dans un sens ou dans l'autre, a demandé des éclaircissements quant à la preuve et aux conclusions recherchées sur la compensation de la différence de prix, mais il n'a reçu ni preuve complète, ni même de demande ferme pour un genre de revêtement, alors que, le Tribunal le souligne, personne ne s'est objectée à la proposition des Bénéficiaires (sous réserves de leurs prétentions sur le fond) ;

[215.1] de la part des Bénéficiaires, le Tribunal a reçu une preuve de la différence de prix pour un revêtement de la part de Maibec ;

[215.1.1] mais accompagné non pas d'un choix, mais de deux choix (un ou l'autre) ;

[215.1.2] mais sans répondre à la question du Tribunal sur la façon avec laquelle cela allait être payé ;

[215.2] de la part de l'Entrepreneur, Michel Latulippe s'est objecté sur la conclusion que la différence de prix provenant directement de Maibec devait être prise en considération, car il fallait y ajouter les frais d'administration de Maisons Laprise, qu'il a fait passer du simple au double : \$5.00, pour dire par la suite, \$10.00, en plus des frais d'enlèvement du revêtement déjà posé ;

[215.2.1] mais sans dire à quoi cela correspond précisément ;

²³ 2019 QCCA 788.



[215.3]de la part de l'Administrateur, la procureure affirme qu'il faut tenir compte des frais supplémentaires d'installation, affirmant que les frais pour des planches embouvetées étaient plus élevés que ceux avec un « gun à clous » ;

[215.3.1] le Tribunal n'a aucune preuve à ce sujet, ni sur cette affirmation, ni, si elle était juste, sur le montant en jeu.

[216] Le Tribunal considère un autre facteur et il est sérieux :

[216.1]le Tribunal ne peut ordonner la pose du revêtement prévu au contrat avant son autorisation par le MCC, ce qui, d'après la preuve, prend environ douze semaines ;

[216.2]ce qui nous rapproche de l'hiver pour un bâtiment résidentiel qui est sur le point de passer son troisième hiver.

[217] Le Tribunal considère ne pas pouvoir ordonner la compensation entre le remboursement de la facture pour travaux urgents et conservatoires et la somme à payer pour la différence de coûts pour le nouveau revêtement car il s'agit d'un autre dossier d'arbitrage, il n'est joint que pour enquête et audition.

[218] Dans l'affaire *Fioramore c. Construction Yvon Loïselle inc.*²⁴, notre ancien collègue, Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, avait imposé sur la base de l'équité (article 116 du *Règlement*) un pourcentage forfaitaire aux Bénéficiaires sur les travaux pour lesquels, l'arbitre considérait qu'ils auraient sinon, un avantage injustifié ; voici quelle fut sa conclusion :

ORDONNE aux Bénéficiaires de payer trente-cinq pourcent (35%) du coût des travaux d'installation des pieux ordonnés par la présente sentence;

ORDONNE à l'Entrepreneur, dans un délai de trente (30) jours du dépôt en fidéicomis chez l'Administrateur du montant requis par les Bénéficiaires, de procéder à effectuer les travaux d'installation des pieux à ladite propriété, et ce, selon les règles de l'art et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur [...].

[219] Dans l'affaire *Jurca et Habitat-Sol inc.*²⁵, notre ancienne collègue Karine Poulin, alors arbitre aujourd'hui juge administratif, a établi une feuille de route sur les travaux à être effectués en considérant le possible enrichissement des bénéficiaires et a conclu ainsi :

ORDONNE à l'Entrepreneur de se conformer aux instructions du Tribunal contenues aux paragraphes 144 à 150;

ORDONNE aux Bénéficiaires de se conformer aux instructions du Tribunal contenues aux paragraphes 144 à 150 quant aux ordonnances qui les concernent ; [...].

²⁴ 2005 CanLII 59134.

²⁵ 2016 CanLII 155763 (QC OAGBRN).



[220] Pour rappel, le Tribunal a déjà demandé des précisions sur les coûts et les modalités de l'offre au dernier jour de l'audience et doit rendre son ordonnance selon ce que les participants à l'audience lui ont répondu.

[221] Ni l'Entrepreneur ni l'Administrateur ne se sont objectés, sous réserves de leur position quant au fond du différend, à ce que le Tribunal émette dans son ordonnance, une obligation de payer une somme d'argent pour l'obtention d'un autre revêtement que le V-Joint.

[222] Vu le contentieux actuel, le paiement de la différence devra être versé à l'avance à la GCR en fidéicomis au bénéfice de l'Entrepreneur, les Bénéficiaires n'ayant offert aucune modalité pour effectuer le paiement et le Tribunal n'a de juridiction que sur les parties et la GCR.

[223] Le Tribunal d'arbitrage conclut :

[223.1] que vu l'ordonnance de remplacer tout le revêtement sur les lieux de toutes façons, donc d'en reposer un autre ;

[223.1.1] que de l'« administration » doit être effectuée de toutes façons, et les frais pour cette administration seront encourus de toutes façons ;

[223.1.2] que de l'« enlèvement » de ce qui a déjà été posé doit être effectué de toutes façons, et les frais pour cet enlèvement seront encourus de toutes façons ;

[223.1.3] qu'il faudra installer de toutes façons un nouveau revêtement et vu les circonstances, tout frais d'administration d'installation et les frais d'enlèvement ne sauraient être assumés par les Bénéficiaires ;

[223.1.4] qu'il en est toutefois autrement de frais d'installation différends pour le V-Joint ou pour un revêtement embouveté, sur lesquels, le Tribunal n'a aucune preuve, sinon une affirmation de la procureure de l'Administrateur que ce doit être supérieure, mais de combien? ;

[223.2] enfin, que les parties sont de bonne foi et que la feuille de route établie dans les conclusions sera suivie sans autre problème en vue.

[224] En faisant appel, si nécessaire, à l'article 116 du *Règlement* sur l'équité, le Tribunal conclut de rendre une ordonnance selon les conclusions de la présente sentence arbitrale.

Travaux urgents et conservatoires dossier S23-030301-NP

[225] Le *Règlement* prévoit aux articles 18 (5) et 111 :

18. 5° [...] 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;



111. Avant ou pendant la procédure arbitrale, une partie intéressée ou l'administrateur peut demander des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment.

[226] L'Entrepreneur s'objecte sur le fait qu'on lui a empêché d'effectuer les travaux.

[227] Ni l'article 18 ni l'article 111 ne contient ou prévoit la possibilité pour un entrepreneur d'accepter d'assurer la conservation ou d'effectuer des travaux urgents et nécessaires à ses propres conditions seulement, soit de tout refaire le revêtement de bas en haut selon ses conditions sinon il ne le fera pas.

[228] L'argument de l'Entrepreneur est qu'il s'est offert à faire des travaux correctifs et, soi-disant il en a été empêché, alors même que :

[228.1] le 5 octobre, l'hiver arrivant, l'Entrepreneur a dit non à la demande faite d'effectuer des travaux nécessaires de conservation ;

[228.2] une inondation a eu lieu le 12 novembre ;

[228.3] les Bénéficiaires l'ont contacté et il leur a dit de contacter leur assureur ;

[228.4] que leur assureur a mis en demeure l'Entrepreneur de venir constater les dégâts dans les dix jours, il n'a rien fait ;

[228.5] toutes ces dates sont antérieures au 24 novembre, date à laquelle il s'est manifesté.

[229] Le Tribunal ne peut faire sien, l'argument qu'on l'a empêché avant la venue de ces événements.

[230] Même si l'utilité des travaux en elle-même n'a pas contestée par l'Entrepreneur, le Tribunal a analysé la décision récente de son collègue Jean Philippe Ewart dans *Société de développement United ltée et Garantie de construction résidentielle (GCR)*²⁶ sur l'aspect juridique des articles 111 et 18(5) (l'article 34 est son miroir pour les copropriétés) du *Règlement*.

[231] Vu la preuve orale entendue lors de toute l'audition et la preuve écrite au dossier, vu les factures en annexe de la décision, vu le *Règlement*, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur.

[232] Quant à l'intérêt légal à payer sur le montant, il commencera à courir du moment de l'échéance fixée par l'Administrateur dans sa décision du 21 février 2023, échéance qui était le 21 mars 2023.

AUTRES DOSSIERS

[233] Par courriel du 9 mai 2023, les Bénéficiaires ont mentionné les points sur lesquels ils ont un différend avec une décision de l'Administrateur, traités ici en ordre numérique.

²⁶ 2022 CanLII 54060.



Point 4 Présence de petits animaux Dossier S23-032703-NP

[234] Par le *Rapport d'inspection pré-réception par Marie-Noëlle Masse de la firme Réseau de Vinci daté du 24 mars 2022, suivant la visite du 21 mars 2022* (pièce A-5), les Bénéficiaires ont dénoncé à la réception,

Lors de notre inspection, nous avons noté l'absence de soffite et fascia au pourtour de la résidence.

Ces éléments doivent être posés simultanément avec le revêtement extérieur.

Ceux-ci, en n'étant pas installés, peuvent permettre aux insectes et aux petits rongeurs, ainsi qu'aux oiseaux de pénétrer dans le comble.

[235] Les Bénéficiaires ont fait l'inspection pré-réception avec Michel Latulippe (Entrepreneur) le 4 avril, avec date de fin des travaux prévu dans le formulaire de pré-réception au 4 juin.

[236] Comme des travaux n'avaient pas été complétés, ils ont produit une réclamation à la GCR le 10 juin, cette réclamation apparaît dans l'Annexe du 10 juin (pièce A-8) à leur IPR au point 2.6 « Inspection du grenier pour présence de petits animaux et répartition de l'isolant ».

[237] Dans la décision du 7 novembre 2022, on n'en parle pas, dans la décision du 3 mars 2023, le conciliateur dit qu'à la jumelle on ne voit pas de trace d'animaux, il rejette la réclamation.

[238] Les Bénéficiaires sont en désaccord avec la décision.

[239] Les photos B-13, B-14 et B-15, présentent les ouvertures actuelles par lesquelles ils sont inquiets que les petits animaux aient pu entrer.

[240] Les Bénéficiaires demandent une ordonnance à qui réalisera les travaux finaux au grenier, de faire procéder à une inspection préalable du grenier par un exterminateur qualifié afin de s'assurer de l'absence de petits animaux et d'insectes morts ou vivants, et en cas de présence, procéder à l'extermination approprié (et à l'enlèvement), le tout, aux frais de l'Entrepreneur.

[241] Pour l'Entrepreneur :

[241.1] ça a toujours été clair que quand on allait faire le revêtement, le client pouvait envoyer un exterminateur et il paierait s'il trouvait des rongeurs ;

[241.2] Maisons Laprise s'est engagé, si jamais il y avait présence de vermine ou quoique ce soit, ils allaient payer l'exterminateur sans problème mais on ne fait pas d'inspection par défaut et on ne paie pas un exterminateur par défaut – pour l'instant rien ne dit qu'il y en a ;

[241.3] avec les mesures urgentes, ils ont posé uniquement que le soffite, mais pas le fascia ni les moulures de finition – le soffite c'est en vague donc tant que le fascia n'est pas posé les souris passent pareil.

[242] Pour le représentant et la procureure de l'Administrateur :

[242.1] il n'y a aucune preuve de la présence de rongeur ou d'insecte ;



[242.2] au point 9 de la décision 7644, il y a une ordonnance de fermer les soffites et fascias qui a été ordonné et pas fait ;

[242.3] on fait une inspection que quand il y a un désordre ou la manifestation d'un désordre, des odeurs qui ne sentent pas bon en cas de décomposition ;

[242.4] on n'a aucune trace d'animaux (avant ou après) ;

[242.5] le *Règlement* ne couvre pas les craintes et on n'a aucune preuve.

Décision sur le Point 4

[243] Le soussigné a fait part à l'audience que par son expérience personnelle, il ne voyait pas comment un grenier qui n'est pas complètement fermé depuis l'automne 2021 (près de deux ans) sur l'île d'Orléans pouvait amener à la conclusion d'une personne raisonnable qu'aucun intrus – rongeur ou insecte – mort ou encore vivant – n'avait pu y pénétrer.

[244] Personne n'a contesté ce point de vue, l'Entrepreneur ajoutant que même en ville cela peut être un problème.

[245] Pour le Tribunal, il ne s'agit pas d'une simple crainte, mais d'une évidence.

[246] Le Tribunal accueille la demande d'arbitrage.

Point 5 Infiltration d'eau dans le foyer Dossiers S23-032704-NP et S23-112302-NP

[247] Dans leur formulaire de dénonciation du 19 août 2022 (Annexe I de la décision du 7 novembre 2022) les Bénéficiaires ont dénoncé :

4. Infiltration d'eau dans le foyer – Date de la première observation 08/2022

Faire une vérification complète du foyer et de la cheminée car il y a une infiltration d'eau qui a imbibé la matière ignifuge du fond du foyer et fait des marques de rouille sur le fond métallique du foyer.

[247.1] en plus de joints décollés en façade du foyer.

[248] Par décision du 3 mars 2023, l'Administrateur a accueilli la réclamation des Bénéficiaires pour :

L'administrateur demande à l'entrepreneur de réparer le **coin de fer décollé du gypse** au-dessus du foyer.

Aussi, les bénéficiaires ont mentionné que **le levier d'apport d'air est défectueux**. L'entrepreneur devra s'assurer que celui-ci fonctionne adéquatement. ;

mais rejeté, sur la base qu'il n'y avait aucun fait nouveau, la réclamation pour :

Infiltration d'eau dans le foyer (première observation /08/2022) Faire une vérification complète du foyer et de la cheminée car il y a une infiltration d'eau qui a imbibé la matière ignifuge du fond du foyer et fait des marques de rouille sur le fond métallique du foyer.

[249] Le 7 novembre 2022, l'Administrateur avait rejeté la réclamation au Point 5 en ces termes :



Nous avons observé des éclaboussures d'eau au plancher intérieur du foyer qui ont pris l'aspect de rouille. Nous sommes d'avis qu'il ne s'agit pas là d'une manifestation d'infiltration. En effet, les bénéficiaires déclarent que cette tache n'a pas changé de forme ni d'étendue, **ce qui serait le cas si une réelle infiltration non colmatée avait cours**. Notamment avec les nombreux épisodes de pluie, aucune autre infiltration n'est survenue.

Bénéficiaires

- [250] Les Bénéficiaires ont parlé à l'audience, vidéo à l'appui, du « bouton d'ouverture de la trappe d'air » mais le Tribunal constate le « levier d'apport d'air est défectueux » a déjà été accueilli par l'Administrateur (voir ci-haut).
- [251] Les Bénéficiaires montrent à l'audience par les photos B-41 à B-43 que la tache de la décision du 7 novembre a grossi.
- [252] En B-43, du côté droit il y a une autre tache, on pense que c'est une infiltration car les taches et leur nombre augmentent.
- [253] Entre juillet et l'automne 2022, la plaque de rouille a augmenté – aujourd'hui il y a de la cendre, on n'a pas été en mesure de suivre l'évolution mais rien n'indique que les infiltrations d'eau ont cessé car aucun travail n'a été fait depuis cette époque-là.
- [254] La photo de la page 11 de la décision du 7 novembre, prise en juillet 2022, comparée aux photos B-41 et B-43 prises quelques semaines plus tard, montrent bien un agrandissement du simple au double de la tache, qui confirme selon les dires [a contrario] de l'Administrateur, qu'une infiltration d'eau est présente dans le foyer.
- [255] La tache que le conciliateur a mis dans sa décision à la page 11 est circonscrite, et beaucoup plus petite que celle à l'intérieur du grand cercle (photo B-41) et, il a fait le choix en page 11 de mettre la petite tache, alors qu'on voit en B-41 dans le cercle à droite que la tache a grandi, il y a une dispersion de la tache.
- [256] Un installateur compétent devrait faire une inspection, on craint un incendie.
- [257] Eux ne sont pas spécialistes, ils pensent que c'est de la rouille, de l'infiltration d'eau.
- [258] Ils demandent minimalement que ce soit vérifié ; s'il y a eu de l'eau qui a continué à s'infiltrer on n'a pas pu l'observer, on pense que ça mérite d'être vérifié rapidement.
- [259] On a vu la cheminée avec un ourlet de métal sous le Tyvek, c'est très possible qu'il y ait de l'infiltration.
- [260] Le Bénéficiaire affirme que l'Entrepreneur a pris des photos avec un drone mais il refuse de leur montrer.
- [261] Ils produisent la pièce B-51 sur les spécificités du foyer.



- [262] Leur foyer [en théorie] est hermétique, et la maison a passé le test d'étanchéité à l'air, donc de l'humidité, Nouveau Climat, sans aménagement particulier pour assurer l'étanchéité du foyer.
- [263] La vidéo B-42 prise le même jour que les photos B-41 et B-43 montre que le mécanisme de la trappe d'air semble altéré, et peut aussi démontrer la présence d'une infiltration d'eau dans la structure du foyer.
- [264] L'hypothèse la plus plausible est que le bâti de la cheminée qui n'est pas terminé peut laisser de passer de l'eau de pluie qui se rend sur le châssis du foyer et représenter une infiltration d'eau causant la rouille, cette hypothèse n'a jamais été vérifiée par un expert et que la seule façon de vérifier l'hypothèse d'eau de pluie par le bâti de la cheminée est de faire une telle inspection.
- [265] Ils demandent une ordonnance de faire inspecter la structure interne du foyer par un installateur de foyer qualifié afin de certifier si une infiltration d'eau a pu ou non affecter la structure interne du foyer et le cas échéant procéder aux réparations aux frais de l'Entrepreneur.
- [266] Ils ne comprennent pas que tout le monde dit qu'on attend une preuve pour faire une inspection, cette preuve existe et elle a été soumise en photos.

Michel Latulippe

- [267] Le bâti ne touche pas au foyer.
- [268] C'est encastré et la cheminée est droite.
- [269] Les conduits sont vissés l'un dans l'autre.
- [270] Pour qu'il y ait une infiltration d'eau par le foyer, il faut que l'eau rentre par le dessus, donc par le chapeau, ça se peut lors d'une grosse tempête qu'un peu d'eau rentre.
- [271] La clé qui vient fermer n'est pas étanche à 100%, ça laisse tout le temps passé, la condensation il y en a tout le temps et c'est normal qu'il y ait de la rouille, c'est une partie qui est en métal.
- [272] Ce n'est pas considéré comme une infiltration, sinon à chaque fois qu'il pleut ça rentrerait tout le temps et si l'eau entrait par l'extérieur du bâti comme le prétend Monsieur Guertin il y aurait de l'eau partout dans la maison mais pas dans le foyer, ça ne pourrait pas rentrer dedans.
- [273] Au Québec on n'a pas le droit d'installer des foyers si on n'est pas certifié, le fournisseur de foyer fut *Massonex*, qui ont des sous-traitants qui s'occupent de l'installation avec des gens certifiés.
- [274] La maison est certifiée Novo Climat, elle est certifiée pour les tests d'étanchéité A (avant qu'on ferme les murs) et B.

Richard Massé

- [275] Malgré la photo qui montre une tache plus grande il ne changerait pas la décision.



[276] Quant à la crainte de la Bénéficiaire faisant un lien avec le solin à l'extérieur sous la cheminée, on a une boîte en bois, une gaine verticale, dans laquelle il y a la cheminée préfabriquée – le solin métallique n'est pas la cause de l'eau dans le foyer, ça viendrait à côté de la gaine, et non dans la gaine de la cheminée en métal.

[277] Pour la tache de rouille – deux choses ont pu s'être produites ;

[277.1] un phénomène de condensation ou de convection, de l'air climatisé qui monte dans le conduit et au niveau de l'entretoit à l'extérieur, ça se peut que l'air froid se réchauffe (processus inverse selon les saisons) et condense, il y aura des gouttelettes (on devrait vérifier la totale étanchéité de la porte) ; ou

[277.2] de l'eau de pluie par le chapeau de la cheminée mais on ne parle pas d'accumulation d'eau ;

[277.2.1] des gouttelettes ont pu rentrer par les deux chapeaux, « si c'était vraiment de l'infiltration d'eau d'après moi il y aurait eu de l'accumulation dans le fond du foyer, il y en aurait eu plus que ça ».

[278] Il ne connaît pas le modèle, il n'y a pas grand' spécialistes au Québec, par contre, l'installation des foyers au bois sont sensiblement tous la même, avec une cheminée métallique isolée à double parois qui monte dans un bâti de bois et qui va à l'extérieur sur la toiture.

[279] A la question, peut-être que le Tyvek est mal fermé au-dessus? ;

[279.1] il répond qu'il a de la misère à faire le lien entre les deux, à moins que l'eau provienne de l'extérieur de la cheminée et quelle tombe sur le dessus du foyer (son frame en bon québécois) et quelle se trouve un trou, peut-être que ça ne vient pas de la cheminée non plus.

[280] L'espace de la cheminée, faut qu'elle soit indépendante de l'extérieur, on va avoir un pare-vapeur et de la laine à un moment donné, ce n'est pas un lien direct entre le dessus de la cheminée et le dessus du foyer, il y a plusieurs étapes dont la toiture, le système d'étanchéité à l'air et d'isolation, à traverser.

Décision sur le foyer

[281] Les Bénéficiaires demandent que le Tribunal ordonne une inspection par un spécialiste qui certifie l'absence de problème.

[282] Le *Règlement* ne prévoit pas que l'Administrateur du plan de garantie envoie des spécialistes pour certifier l'absence de problème, la couverture demandée n'existe pas ; même si ce serait bien intéressant d'avoir des certificats à la livraison de la maison, le Législateur n'a pas prévu l'obtention d'un certificat d'absence de problème par la GCR.

[283] Le *Règlement* prévoit plutôt que l'Administrateur couvre la réparation de la malfaçon non apparente au moment de la réception (article 10 3^e : *la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et*



découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil).

[284] La couverture du plan de garantie est pour la malfaçon, la découverte étant dans l'année de la réception des travaux.

[285] Les articles 2100 et 2101 du Code civil sont à l'effet que l'Entrepreneur a une obligation de résultat, qu'il peut s'adjoindre un sous-traitant mais conserve la responsabilité de l'exécution :

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

2101. À moins que le contrat n'ait été conclu en considération de ses qualités personnelles ou que cela ne soit incompatible avec la nature même du contrat, l'entrepreneur ou le prestataire de services peut s'adjoindre un tiers pour l'exécuter; il conserve néanmoins la direction et la responsabilité de l'exécution.

[286] Karim²⁷ écrit :

1242. Il nous semble que sur le plan juridique, l'obligation de l'entrepreneur quant à la qualité de l'ouvrage et sa conformité aux règlements ne peut être transformée en obligation de moyens. [...] L'obligation de l'entrepreneur ou des intervenants quant à la qualité de l'ouvrage et à sa conformité aux règles de l'art ne peut être qu'une obligation de résultat. [...]

[287] Comme l'Entrepreneur a une obligation de résultat, en cas de problématique avec le résultat, c'est lui qui a le fardeau de la preuve pour s'exonérer de son obligation.

[288] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*²⁸ que le soussigné doit passer au crible tous les éléments fournis pour chercher à découvrir où se situe la vérité :

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

²⁷ *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 1242, p. 524 et s..

²⁸ 2006 QCCA 887.



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. »²⁹

[289] La preuve démontre l'existence d'une malfaçon au foyer :

[289.1] tout d'abord, déjà, la trappe d'air a une défektivité, défaut qui a été accueilli par l'Administrateur du plan de garantie (point 1) ;

[289.2] ensuite, le 7 novembre 2022, le conciliateur écrit : « En effet, les bénéficiaires déclarent que cette tache n'a pas changé de forme ni d'étendue, **ce qui serait le cas si une réelle infiltration non colmatée avait cours.** » ;

[289.2.1] or, le nombre de taches a augmenté.

[290] La *seule* décision judiciaire qui apparaît dans tout CanLii (toutes les juridictions réunies) et sur Soquij sous « rouille dans le foyer » date de 2003 (citée ici comme illustration, chaque cas est un cas d'espèce) *Lagué c. Boudreault*³⁰ :

[13] L'expert de l'intimée émet aussi l'opinion que la rouille dans le foyer est tout à fait normale après une période de quinze ans d'utilisation. D'après lui, cette rouille a été causée par l'eau de pluie provenant de la cheminée. Le Tribunal retient plutôt du témoignage de M. Brunelle que selon les règles de l'art, l'installation d'un "chapeau" au-dessus de la cheminée est justement requis pour empêcher l'eau de pluie de couler dans la cheminée.

[291] D'autres causes, invoquées à l'audience, sont possibles.

[292] En droit, le bénéficiaire n'a pas à prouver la cause de la malfaçon dont les taches sont la manifestation, cause qui peut être aussi bénigne que maligne.

[293] Pour Sylvie Rodrigue et Jeffrey Edwards³¹ (aujourd'hui juge à la Cour supérieure) :

« De même, la gravité de la *malfaçon* ne paraît pas pertinente car l'obligation ne distingue pas selon l'intensité de l'effet engendré par la non-conformité ».

[294] Le Tribunal ordonnera à l'Entrepreneur d'effectuer la correction à la malfaçon, tout en réitérant que le point 1 contenait la défektivité au levier de la trappe d'air.

Point 7 L'avant toit et fermes de toit Dossier S23-032703-NP

[295] Ce point regroupe divers éléments, la « banane » et « certaines fermes de toit ».

[296] Par le *Rapport d'inspection pré-réception par Marie-Noëlle Masse de la firme Réseau de Vinci daté du 24 mars 2022, suivant la visite du 21 mars 2022* (pièce A-5), les Bénéficiaires ont dénoncé à la réception (pages 9 et 10 du Rapport),

Lors de notre inspection, nous avons pu observer une déficience au niveau du toit avant au-dessus **fait la banane.**

Lorsqu'on y porte attention, le **centre se trouve plus haut que les côtés** droit et gauche.

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

³⁰ 2003 CanLII 23056 (Petites créances, Virgile Buffoni, j.c.q.).

³¹ *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal.



Des correctifs doivent être appliqués, afin que la structure soit droite et éviter toute courbure.

De plus, certaines fermes de toit ne sont pas fixées adéquatement à la frise; un espace est visible. Cette situation fait en sorte que la **frise de l'avant-toit est croche**.

[297] Pour comprendre la décision du Tribunal sur la « banane », le Tribunal débutera par « certaines fermes de toit ».

Les fermes de toit

[298] La première décision du 7 novembre 2022 a été favorable et a ordonné à l'Entrepreneur d'assurer la fixation des toits, assurer l'horizontalité de la poutre :

Nous avons observé l'horizontalité de l'avant-toit, au-dessus de l'entrée principale. Cette ligne est relativement droite et ce, observée à l'œil.

Sous ce toit, nous avons observé une poutre composée qui fléchit face à la porte d'entrée, celle-ci supporte les petites fermes triangulées de l'avant-toit.

Au-dessus du garage, nous avons observé que la solive de rive du débord de toit n'épouse pas le joint de l'entrait et du chevron d'une ferme de toit. L'administrateur est d'avis que **cette ferme est trop courte ou mal positionnée**.

L'administrateur demande à l'entrepreneur d'assurer la fixation de la ou des fermes à la solive de rive du débord de toit, au-dessus du garage.

Nous demandons aussi d'assurer l'horizontalité de la poutre supportant les fermes triangulées de l'avant toit en façade avant.

[299] Le 30 janvier 2023, l'ex-conciliateur Legault est revenu pour rendre une décision le 3 mars ; il affirme que c'est bien enligné et que les travaux effectués par l'entrepreneur respectaient la règle de l'art :

Les bénéficiaires demandent à l'administrateur de se prononcer sur une déficience alléguée au niveau de l'avant toit en façade avant. Selon eux, celui-ci fait la banane et des correctifs doivent être apportés.

En visite sur place, nous avons observé la situation. Visuellement, l'avant toit est droit et linéaire. Par ailleurs, en observant attentivement sous cet avant-toit, nous avons pu constater que **les petites fermes triangulées, supportant l'ensemble, sont toutes bien alignées**. [...]

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art. Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 7.

[300] Entre le 7 novembre 2022 et le 3 mars 2023, il n'y a eu aucuns travaux effectués par l'Entrepreneur ;

[300.1] dans la décision du 7 novembre, une photo (p. 21 de 84) montre une ferme de toit qui n'est pas appuyée sur la poutre, encadrée de rouge, au 3 mars 2023, alors qu'aucuns travaux n'ont été faits, tout serait bien aligné.



[301] Le conciliateur Massé affirme à l'audience que c'est une phrase type, et que l'ex-conciliateur faisait en fait référence aux travaux d'origine.

[302] Le représentant de l'Entrepreneur a insisté que la photo en couverture de la décision du 7 novembre 2022 montrait que la galerie n'était pas faite mais, au final, le Tribunal conclut que cet élément n'a aucune incidence car cette photo montre de la neige, donc probablement prise en janvier 2022, alors que la décision du 7 novembre a été rendue à la suite d'une visite du 20 juillet 2022.

Décision sur les fermes de toit

[303] L'Inspectrice de Vinci dit que c'est croche.

[304] L'ex-conciliateur Legault, qui n'a pas témoigné à l'audience, affirme le 7 novembre que l'Administrateur accueille la réclamation et l'entrepreneur doit assurer l'horizontalité.

[305] L'ex-conciliateur Legault, qui n'a pas témoigné à l'audience, affirme le 3 mars que tout est droit à la suite des travaux de l'Entrepreneur.

[306] La preuve démontre qu'aucuns travaux n'ont été faits.

[307] Comme explication, le conciliateur Massé dit que c'est une phrase type, et que l'ex-conciliateur faisait en fait référence aux travaux d'origine.

[308] Le Tribunal rejette la plaidoirie de l'Administrateur, le tout dit avec égards :

[308.1] un conciliateur présent à l'audience, autre que celui qui a signé la décision ;

[308.1.1] dit ne pas avoir regardé la situation sur place ;

[308.1.2] dit « je vous le donne au 7 novembre 2022 il reconnaît le problème il n'y a pas eu de travaux, on ne peut pas être en absence de problème » ;

[308.1.3] dit « je vous concède au 7 novembre l'Administrateur demande d'assurer l'horizontalité de la poutre qui supporte les fermes » ;

[308.2] sur des bases non prouvées à l'audience (une décision porterait sur une poutre, l'autre sur les fermes), la plaidoirie a visé à justifier, d'autres sens quant aux mots utilisés par un ex-conciliateur absent à l'audience, de ne plus reconnaître un problème.

[309] Comme le soussigné l'a rappelé récemment³², l'Administrateur « statue » en vertu de l'article 18 du *Règlement* (c'est le terme employé par l'article), ce *Règlement* ne prévoit pas de rétractation *proprio motu*, ni changement de décision alors même que celui qui l'a rédigée est absent et que d'aucun témoigne à sa place.

[310] Dans l'affaire *Dubois c. Fondations André Lemaire inc. (Habitations André Lemaire)*³³, la Cour supérieure écrit :

³² Khoukaz-Gamache et Maison Laprise inc., 2020 CanLII 100510 (Roland-Yves Gagné, arbitre).

³³ 2011 QCCS 2339 (Suzanne Mireault, J.C.S.).



[100] Or, la Loi sur le bâtiment ne confère pas à l'inspecteur-conciliateur de pouvoir de révision ou de révocation de ses propres actes. Le principe de l'autorité de la chose jugée s'applique, par conséquent, en l'espèce.

[311] Dans l'affaire *Maisons Laprise Inc. c. Hoang Tuan Vu et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc.*³⁴, notre confrère Michel A. Jeannot écrit :

[21] Cette tentative de rétractation est inopportune. La décision de la conciliatrice est scellée, l'Administrateur a statué et une demande de soumettre le différend à l'arbitrage fut (valablement) formulée;

[22] L'Administrateur, en renversant (changeant) sa décision en cours d'instance et plus précisément en cours d'enquête et audition sur le mérite, n'est pas un droit prévu au Règlement, est un mécanisme difforme à la procédure prévue de mise en œuvre de la garantie (in fine art. 18 du Règlement) et aurait pour effet de possiblement priver les Bénéficiaires ou l'Entrepreneur d'un droit prévu à l'article 19 du Règlement.

[312] Le Tribunal accueille la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, aucuns travaux n'ayant été effectués depuis le 7 novembre 2022.

La banane

[313] L'inspecteur en bâtiment de de Vinci a dénoncé ce qui suit :

Lors de notre inspection, nous avons pu observer une déficience au niveau du toit avant au-dessus fait la banane.

Lorsqu'on y porte attention, le centre se trouve plus haut que les côtés droit et gauche.

Des correctifs doivent être appliqués, afin que la structure soit droite et éviter toute courbure.

[314] Qui plus est, son rapport contient deux photos avec des flèches.

[315] Face à cette preuve, l'ex-conciliateur Legault dit le 7 novembre que c'est relativement droit à l'œil, puis le 3 mars que visuellement c'est droit, tout comme en-dessous, où les travaux de l'Entrepreneur sont satisfaisants.

Décision sur la banane

[316] La preuve à l'audience, soit l'explication du conciliateur Massé qui dit que l'emploi par l'ex-conciliateur Legault de « à la suite des travaux » était l'emploi d'une formule standard, avec égards, déconsidère autant la décision pour les fermes de toit que la décision rendue pour la « banane ».

[317] Comment une personne raisonnable peut-elle conclure que l'ex-conciliateur Legault, non présent à l'audience, s'est acquitté de son obligation de procéder à une inspection prévue à l'article 18 du *Règlement*?

³⁴ *Maisons Laprise Inc. c. Hoang Tuan Vu et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc.* CCAC S15-111701-NP, 25 mai 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.



[318] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas, en toute équité, rejeter la réclamation des Bénéficiaires, vu l'absence de preuve d'une inspection au sens du *Règlement* et vu la dénonciation de l'inspecteur en bâtiment.

[319] De façon subsidiaire, la « façon incomplète » que l'ex-conciliateur Legault a traité le point 18 dans sa décision (voir ci-après), sa décision quant aux pentures de la chambre principale (point 63, ci-après), sont autant d'éléments supportant la position du Tribunal quant au travail de l'ex-conciliateur.

[320] De plus, ce dossier est particulier : le Tribunal tient aussi en compte, et c'est important même s'il n'en est pas saisi, qu'une nouvelle dénonciation a été envoyée par les Bénéficiaires à la suite d'une infiltration à l'avant-toit du 1^{er} juin 2023 et le Bénéficiaire dit que c'est lié ;

[320.1] sans affirmer qu'il y ait un lien de causalité, le Tribunal d'arbitrage ne peut pas, en toute équité, pour cette autre raison dont il se doit quand même de prendre en compte, rejeter la réclamation des Bénéficiaires, vu l'absence de preuve d'une inspection au sens du *Règlement* et vu la dénonciation.

[321] Il est exceptionnel qu'une telle ordonnance soit prononcée, tout en rappelant que ce n'est pas la première que le soussigné a conclu à émettre.

[322] C'est sur cette base que notre collègue M^e Albert Zoltowski a retourné le dossier à l'Administrateur dans l'affaire *Pierre Lamarre et Société en commandite Lofts Angus*³⁵ :

53. Toutefois, dans les circonstances de cette réclamation, il serait injuste de rejeter la demande du Bénéficiaire uniquement sur l'absence d'une telle vérification. [...]

[323] En conclusion, dans le présent dossier, il est absolument impossible pour le Tribunal de conclure que l'inspecteur Legault a procédé à une inspection conforme aux obligations imposées par l'article 18 et le Tribunal conclut que l'affirmation de l'ex-conciliateur quant à l'horizontalité, n'est pas basée sur une inspection crédible, alors que la preuve au dossier par le rapport de Vinci montre un autre son de cloche à l'opposé et que le Bénéficiaire allègue que c'est une des causes d'une nouvelle dénonciation pour infiltration.

[324] Vu la preuve, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur les deux aspects, soit l'avant toit en pente (banane) que les fermes de toit.

Point 11 Pare-Intempérie (Tyvek) Dossier S22-112301-NP et S23-032703-NP

[325] Dans sa décision du 7 novembre 2022, l'Administrateur statue ainsi :

Nous sommes d'avis que le pare-intempérie n'est plus performant étant donné que celui-ci n'a pas été recouvert du déclin de bois prévu, et ce, à l'intérieur de la période maximale d'exposition au soleil recommandée par le fabricant aux fins de garantie du produit. En effet, la pose a débuté à l'automne 2021. Selon les informations des bénéficiaires, une partie du pare-intempérie fut remplacée au printemps 2022.

³⁵ CCAC, S16-102501-NP, 8 septembre 2017, M^e Albert Zoltowski, arbitre.



Par ailleurs, nous avons observé la mauvaise exécution pour cette composante voulant que des parties ne soient pas scellées adéquatement et l'inspectrice Masse en a fait autant.

Le déclin de bois a été installé partiellement puisque les bénéficiaires ont ordonné l'arrêt de l'installation et ce, temporairement, voulant obtenir certaines informations, eut égard notamment au lambris qui selon eux, ne serait pas celui qu'ils avaient commandé. Il en résulte qu'une **partie du pare-intempérie exposé**, sans avoir été recouvert, a dépassé la période maximale permise par le manufacturier.

L'administrateur demande à l'entrepreneur de **remplacer tout le pare-intempérie encore exposé**.

[326] Dans sa décision du 3 mars, l'Administrateur affirme qu'il n'y a aucun fait nouveau et sa décision est maintenue.

[327] Les Bénéficiaires soulignent qu'il y a eu un fait nouveau avant le 3 mars 2023, soit que l'étage était latté quand *Laffer* sont venus faire les travaux urgents et conservatoires en décembre 2022.

[328] Si les Bénéficiaires portent ce point en arbitrage, ils veulent s'assurer que tout le monde comprenne bien que quand la maison sera finalisée avec son revêtement, on va retirer les lattes et changer le Tyvek en-dessous

[329] La preuve est à l'effet que le Tyvek dure trois mois, toutefois, l'Entrepreneur précise qu'on ne change pas le Tyvek aux trois mois ;

[329.1] il perd son efficacité en partie mais pas en totalité, s'il y a de l'eau qui tombe dessus il garde sa partie qui fait couler l'eau, sinon la maison serait remplie d'eau.

[330] Le conciliateur Massé dit qu'il n'a pas ordonné de méthode corrective.

[331] Il affirme qu'il y aurait deux méthodes pour changer le Tyvek :

[331.1] celle demandée par les Bénéficiaires, changer tout le Tyvek, y compris retirer les lattes et changer le Tyvek en-dessous ;

[331.2] aux endroits où il y en a juste un, il croit qu'il serait possible d'épouser complètement le lattage et le fond de clouage mais il faut alors faire attention de ne pas venir altérer l'espace d'air entre les lattes et le revêtement, qu'il vienne épouser le lattage de l'ancien Tyvek pour conserver la lame d'air de l'ancien revêtement.

[332] Le Bénéficiaire demande une ordonnance explicite à la partie qui réalisera les travaux de procéder au remplacement complet incluant celui se trouvant actuellement sous le lattage installé pour les travaux urgents et conservatoires.

[333] Ils laissent le détail des travaux correctifs aux experts, mais la maison devra être protégée dans son intégralité.

[334] L'Administrateur plaide que la méthode corrective appartient à l'Entrepreneur.



Décision

[335] Le Tribunal accueille la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant à la précision demandée, soit de « remplacer » tout le Tyvek exposé y compris là où il y a du lattage, et non, d'effectuer les travaux correctifs de recouvrement par-dessus le bois de lattage « en faisant attention à la lame d'air » comme proposé par l'Administrateur.

[336] Le 7 novembre 2022, l'Administrateur a statué que le Tyvek exposé devait être **remplacé**, soit de mettre un Tyvek **à la place d'un** Tyvek :

remplacer tout le pare-intempérie encore exposé.

[337] Le 3 mars 2023, malgré les travaux urgents et conservatoires, y compris avec une partie exposée qui a du lattage, l'Administrateur a statué qu'il n'y avait rien de nouveau et qu'il maintenait sa décision : « Aucun nouveau fait Décision maintenue ».

[338] D'abord sur l'aspect technique, le lattage est fait en bois, qui n'est pas un matériau inerte et est sensible à l'humidité – ce lattage de bois sur les lieux peut-il vraiment être recouvert ? Pour le Tribunal, la solution proposée reste du domaine académique, vu l'absence totale de preuve quant à l'état réel.

[339] Puis sur l'aspect juridique :

[339.1] l'Entrepreneur n'a pas porté cette décision en arbitrage, la Cour d'appel a statué que les décisions de l'Administrateur qui ne sont pas portées en arbitrage sont des décisions qui ont un caractère irrévocable ;

[339.1.1] dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*³⁶ :

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

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

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

[16] En cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur, CDH devait s'en remettre au régime de résolution des conflits prévu au *Règlement*. **L'absence de contestation de sa part a eu pour effet de sceller le caractère irrévocable de cette décision** et d'écarter toute remise en cause de son bien-fondé. » ;

[339.1.2] à l'audience, l'Administrateur annonce qu'il ne compte pas faire exécuter sa propre décision, le conciliateur offre une deuxième solution au mot « remplacement » et la procureure plaide qu'il

³⁶ 2020 QCCA 550.



existe une deuxième solution et que les détails de travaux correctifs appartiennent à l'Entrepreneur ;

[339.2] la deuxième solution proposée par l'Administrateur, soit de tout recouvrir ce qui est déjà en place « en faisant attention pour ne pas altérer la lame d'air », est susceptible d'ouvrir la porte à une contestation future possible, le tout dit avec égards :

[339.2.1] déjà à l'audience, l'Entrepreneur a invoqué que les nouvelles infiltrations n'étaient pas de sa responsabilité mais de celle de l'entrepreneur qui a effectué les travaux conservatoires urgents.

[340] Les parties auront plus de chance d'obtenir une paix judiciaire et une maison moins à risque en exécutant, comme le stipule le droit en vigueur, la décision de l'Administrateur de remplacement du Tyvek exposé, soit en reposant un nouveau Tyvek après avoir enlevé ce qui a déjà été installé.

Point 13 Calfeutrage aux périmètres des portes et fenêtres au niveau du revêtement extérieur Dossier S22-112301-NP

[341] Les Bénéficiaires demandent une précision écrite, soit ;

[341.1] une ordonnance de procéder sans délai au calfeutrage des portes et fenêtres extérieures et ce, indépendamment de l'installation du revêtement extérieur.

[342] Les Bénéficiaires affirment avoir compris qu'on va finir le calfeutrage autour des fenêtres et des portes quand on va finir la maison.

[343] À l'heure actuelle, les portes et fenêtres ne sont pas calfeutrées, alors que leur revêtement de bois est sur leur terrain depuis le 1^{er} décembre 2021, ils en sont à leur 5^{ème} dégât d'eau, 3^{ème} infiltration de l'extérieur.

[344] Comme on a aucune garantie de la date quand le revêtement va être posé, peut-on faire le calfeutrage le plus tôt possible et mettre le revêtement après.

[345] Richard Massé affirme qu'il ne pense pas que ce soit une bonne idée ;

[345.1] il y a une question de mise en place, si la construction se déroule dans un échéancier normal entre 3 et 5 mois c'est à l'entrepreneur qui posera le revêtement à le faire ;

[345.2] s'il vient mettre le scellement, ça risque de faire une petite bosse et quand ils vont venir mettre le revêtement ça peut altérer son positionnement ;

[345.3] s'ils veulent s'assurer qu'il n'y ait pas d'infiltration d'eau, à la limite mettre un tape, un solin 3M comme on appelle, pour étanchéiser le cadre de la fenêtre ;

[345.4] ce n'est pas dans les normes de l'industrie, il va y avoir une pose de lambris, on ne peut pas faire de scellement-là – seulement un tape en attendant, mais c'est différent pour la fondation (voir ci-après).

[346] Michel Latulippe affirme :



[346.1]qu'on ne met pas de joint de scellant, les J intégrés empêchent l'infiltration ; s'il y en a eu, c'est à cause d'une mauvaise adhérence à certains endroits ;

[346.2]Maisons Laprise a dit qu'il le ferait en même temps que le reste ;

[346.3]les fenêtres ne peuvent pas être scellées parce que ce sont des J intégrés, on ne peut y mettre de scellant ;

[346.4]la méthode actuelle d'installation est la meilleure, la plus étanche ;

[346.5]de plus, si les travaux urgents et conservatoires ont été faits, la fenêtre doit être étanche car c'était le but de ces travaux ;

[346.5.1] si ce n'est pas étanche, ce n'est plus de la responsabilité de Maisons Laprise pour les portes et fenêtres.

Fenêtres du sous-sol ou aux fondations

[347] Pour les fenêtres du sous-sol, tous les participants à l'audience ont convenu qu'il n'y avait pas de raison de ne pas, procéder à ce calfeutrage.

[348] Richard Massé affirme pour les fenêtres du sous-sol :

[348.1]« je suis d'accord, ça aurait dû être fait » il n'y a rien qui empêche de faire le scellement au niveau de ces fenêtres, il n'y a pas de revêtement à moins que le crépi devait se faire après.

[349] Michel Latulippe affirme que pour les fenêtres du sous-sol :

[349.1]on n'a jamais dit qu'on ne les ferait pas, on allait les faire en même que le revêtement ;

[349.2]pour ces fenêtres, il y manque vraiment un scellant, un calfeutrage autour ;

[349.3]présentement il y a de l'uréthane qui devrait être changé avant d'être scellé vu qu'il a perdu de son efficacité.

Décision

[350] Sauf pour les fenêtres du sous-sol, le Tribunal ne peut accueillir, vu la preuve, la demande des Bénéficiaires de poser du scellant avant la pose du revêtement extérieur, pour les motifs plaidés par l'Administrateur :

[350.1]il n'y a aucune justification d'installer le calfeutrage avant la pose du revêtement extérieur ;

[350.2]selon le témoignage de Monsieur Massé, cela peut même nuire à l'installation du revêtement ;

[350.3]l'Entrepreneur a expliqué que ces fenêtres ont un J intégré qui fait l'isolation avant la pose du pare-intempérie ;

[350.4]GCR a ordonné la pose du calfeutrage en même temps que le revêtement ;

[350.5]il n'y a aucune preuve technique au dossier qu'il faut le poser avant ;



[350.6] et l'Administrateur a ajouté : au sous-sol, rien ne l'empêche dès maintenant.

[351] Pour le sous-sol, vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal va ordonner de ce faire dans un délai maximal de trente jours, tout en ajoutant que le délai ne doit pas servir de décharge de responsabilité, cela aurait dû être fait avant.

Point 18 Cuisine Dossier S22-112301-NP et S23-032703-NP

- **Point serait accueilli en entier (7 novembre) puis rejeté en partie (3 mars)**
- **Installation du four encastré**
- **Ajuster l'installation du four qui semble croche et tenir compte de l'évent d'aération**
- **Certaines portes d'armoires ne ferment pas toutes seules**
- **Ébénisterie**
- **Armoires de cuisine**
- **Refaire la céramique du dosseret et réaligner la prise électrique au mur à gauche de la plaque de cuisson**
- **Réparer l'ouverture et le panneau du tiroir sous le four**
- **Ajuster notre planche à découper en bois pour le lavabo et nous rembourser la planche en verre**

Éléments de la réclamation

[352] Les éléments cités en tête de chapitre du Point 18 ont été établis par les Bénéficiaires dans leur liste envoyée le 9 mai 2023, à la demande du Tribunal par courriel du 3 mai de fonctionner à partir d'une seule liste (pour rappel, plusieurs dossiers d'arbitrage sont joints pour enquête et audition).

[353] Une légère confusion a régné à l'audience :

[353.1] le lecteur constatera ci-après qu'il y a en fait plus d'éléments que dans la liste préétablie citée en tête de chapitre sous le Point 18 ;

[353.2] aussi, des éléments se sont retrouvés sous des titres différents pour les participants à l'arbitrage ou en contre-interrogatoire ;

[353.2.1] la Bénéficiaire a convenu qu'il y a pu y avoir confusion entre « Ébénisterie » et « Armoires de cuisine » ;

[353.3] quoiqu'il en soit, le Tribunal s'est servi, pour les éléments réclamés, en plus de la liste des éléments envoyés ci-haut, de la vidéo, des photos et fichiers B-18 à B-31, et le titre donné à ces photos et fichiers, envoyés avec le sous-titre « Point 18 Cuisine » ; toutefois, un élément dans la présente décision peut avoir été considéré lors de l'audience sous un sous-titre différent que celui utilisé ici, c'est l'élément dénoncé en lui-même qui compte.



[354] Autre aspect : la sentence arbitrale doit être susceptible d'exécution³⁷ et pour cette raison, le Tribunal a conclu qu'il était dans l'obligation, en ce qui concerne ce point, de mettre dans ses conclusions les photos correspondantes.

[355] Enfin : l'audition d'arbitrage est un procès de novo au cours duquel les parties peuvent produire une preuve nouvelle que celle entendue par le conciliateur qui a signé la décision au nom de l'Administrateur.

[356] Après avoir entendu la preuve à l'audience, l'Administrateur a affirmé que s'il avait entendu cette preuve avant, il aurait accordé la réclamation sur les points cités au paragraphe suivant.

[357] Le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec les nouvelles conclusions de l'Administrateur d'accueillir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur les éléments suivants (nous y reviendrons à leur sous-titre respectif) :

[357.1] B-19, armoire au-dessus du réfrigérateur ;

[357.2] B-20, interstices, qui est un ensemble de panneau de tiroir ;

[357.3] B-21 joint apparent et B-25, l'armoire du four encastré, on considère que c'est inclus dans la décision initiale au point 9.3.1 ;

[357.4] B-23, espace sous l'armoire où on voit le dossier de cuisine, filler pas continu, dans Ébénisterie ;

[357.5] le four encastré – 2 sections – le tiroir à ajuster et l'espace sous l'évent.

Prétention : Point 18 accueilli en entier (7 novembre) puis rejeté en partie (3 mars)

[358] Les Bénéficiaires contestent la décision du 3 mars 2023 sur le point 18 de façon globale, alléguant que leur réclamation avait été entièrement accueillie le 7 novembre 2022, et que l'Administrateur ne pouvait donc pas la rejeter en partie le 3 mars 2023.

[359] Le 7 novembre 2022, le Point 18 :

[359.1] s'appelle « Caissons de cuisine » ;

[359.2] débute par (note du Tribunal – la conversion en word de la décision de l'Administrateur reçue en pdf, a entraîné une distorsion, dans la décision originale les 9.1 et 9.3 sont bien enlignés avec les autres points et les

³⁷ 9264-3212 *Québec inc. c. Moseka*, 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) : « [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, la possibilité pour l'Administrateur, s'il fait les travaux, de récupérer le coût de ceux-ci devient aléatoire. »



bordures des cercles rouges autour de 9.1 et 9.3 sont légèrement plus gras) :

9 CUISINE

9.1 Régler l'électricité de l'armoire déjeuner- voir photo p. 37 du rapport de l'inspectrice

9.2 Refaire la céramique du dossier et réaligner la prise électrique au mur à gauche de la plaque de cuisson.

9.3 Installation du four encastré¹ :

9.3.1 Refaire le contour de l'ouverture du four encastré pour l'aligner avec l'armoire au-dessus.

9.3.2 Ajuster l'installation du four qui semble croche et tenir compte de l'évent d'aération.

¹ M. Latulippe, de Maisons Laprise, a pris sur lui de déplacer le four lorsque les installateurs d'armoires sont venus nous assurant de prendre toute la responsabilité de sa réinstallation correcte. Depuis, l'installation a besoin d'être ajustée selon les points 8.3.1 et 8.3.2

9.4 Certaines portes d'armoires ne ferment pas toutes seules

9.5 Réparer l'ouverture et le panneau du tiroir sous le four

9.6 Remplir de Dap les joints entre les planchers de céramique et de bois - voir photos p. 36 du rapport de l'inspectrice.

9.7 Ajuster notre planche à découper en bois pour le lavabo et nous rembourser la planche en verre.

9.8 Recevoir et installer trois poignées de tiroirs

[359.3] puis la décision du 7 novembre 2022 ne donne de détails/motifs que pour deux paragraphes, soit 9.1 et 9.3, ceux qui sont encadrés (les caractères gras sont du soussigné) :

9.1 La section armoire à déjeuner fait l'objet d'une commande de pièce nous dit l'entrepreneur en visite sur place. Il s'agit du dispositif permettant de couper l'électricité en refermant le tiroir. L'administrateur demande l'entrepreneur de s'assurer qu'une fois reçue, la pièce soit remplacée sans délai.

9.3 Finalement, le caisson dans lequel le four s'encastre aurait été remplacé. À l'origine en un seul caisson, il est maintenant fait en deux parties. Toutefois, vu de face, nous observons un **manque d'alignement** entre le dessus du four lui-même et la pièce de mélamine en façade sous la partie du tableau de commande du four. Les portes au-dessus requièrent un ajustement afin d'être mieux alignées ensemble.

L'administrateur demande à l'entrepreneur de **corriger le niveau de l'ensemble.**

La visite des lieux nous a permis de constater **que le point 18 rencontre les critères de la malfaçon apparente** au sens du paragraphe 2 de l'article 10 [...]

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au règlement.



Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 18.

[360] La Bénéficiaire affirme :

[360.1] elle ne sait pas pourquoi seulement 9.1 et 9.3 sont encerclés dans la décision car l'IPR (inspection pré-réception) avait plusieurs éléments dans la cuisine ;

[360.2] il restait beaucoup de choses ;

[360.3] bien sûr c'est beaucoup de détails, elle croit que pour des raisons pratiques le point a été accordé globalement ;

[360.4] les Bénéficiaires n'ont demandé que des « détails » pour ce qui n'avait pas été encerclé, ils n'ont jamais dit que ce n'avait pas été traité.

[361] Le conciliateur Massé, qui n'a pas signé cette décision, affirme à l'audience ;

[361.1] que seuls les points encerclés 9.1 et 9.3 font l'objet de la décision ;

[361.2] dans la décision d'origine les deux seuls points 9.1 et 9.3 font l'objet de détails ;

[361.3] la conclusion n'est que le paragraphe standard de référence au point 18 ;

[361.3.1] à la question du Tribunal, si les autres éléments avaient aussi été dénoncés ? ;

361.3.1.1. il répond que si, les autres éléments avaient été dénoncés, mais il ne sait pas pourquoi eux aussi n'ont pas été traités ;

[361.3.2] le Tribunal a ajouté que ça aurait été une bonne question à poser à Monsieur Legault s'il avait été là, la Bénéficiaire ignorant la réponse et « vous, vous supposez ».

Décision

[362] L'article 18 5^o du *Règlement* stipule que :

dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et **détaillé** [...] En l'absence de règlement, l'administrateur **statue** sur la demande de réclamation

[363] Au 7 novembre 2023, le rapport détaillé ne concerne que les points 9.1 et 9.3.

[364] Pour le Tribunal, comme l'Administrateur *statue*, nul besoin de la présence de l'ex-conciliateur Legault pour conclure que l'Administrateur n'a statué que sur 9.1 et 9.3, quelque fût la raison inconnue faute de preuve.

[365] L'ex-conciliateur Legault n'a pas témoigné à l'audience, son seul témoignage, écrit, apparaît dans le préambule au point 18 de la décision du 3 mars 2023 :



Selon un tableau transmis par les bénéficiaires au mois de janvier 2023, l'administrateur **n'aurait** pas statué sur certains éléments dénoncés concernant les caissons de cuisine. L'administrateur précise que les items du tableau soumis à l'arbitre proviennent, soit du formulaire d'inspection préreception GCR, soit du rapport De Vinci, soit d'une annexe du 4 avril 2022, soit d'une autre annexe du 10 juin 2022.

[366] D'abord, les Bénéficiaires s'objectent à l'affirmation qu'ils auraient dit que l'Administrateur n'aurait pas statué car eux ils demandaient des précisions, mais le Tribunal rejette l'objection – ce n'est pas parce qu'une affirmation apparaît dans une réponse qui ne correspond pas exactement à la question, que, sur cette base, le Tribunal doit rejeter cette réponse.

[367] De façon particulière, l'ex-conciliateur Legault :

[367.1] utilise le conditionnel : « l'administrateur n'aurait pas statué » ;

[367.2] ajoute que les éléments de réclamation au tableau remis par les Bénéficiaires sont tous antérieurs à sa décision du 7 novembre ;

[367.3] rejette le 3 mars 2023, l'entièreté des autres éléments qui lui sont soumis.

[368] Le Tribunal conclut :

[368.1] qu'il n'avait accueilli le 7 novembre que les deux paragraphes 9.1 et 9.3 qu'il avait encadrés ; et

[368.2] qu'il affirme au 3 mars 2023, de façon sous-entendue, avoir jugé inutile d'ajouter que les autres n'étaient pas accueillis, alors même que le *Règlement* l'oblige à remettre un rapport détaillé – s'il rejette un élément, il devait le dire clairement.

[369] Comme l'ex-conciliateur Legault utilise le conditionnel : « l'administrateur n'aurait pas statué » alors qu'il n'a pas suivi son obligation en vertu de l'article 18 de fournir un rapport détaillé, le Tribunal déclare à supposer que cela fût nécessaire même si le soussigné ne le croit pas nécessaire, de *bene esse* valable quant au délai de production, la production de leur demande d'arbitrage sur ces éléments ;

[369.1] même si personne n'a soulevé cette question, il serait contre toute équité et justice naturelle, et contre l'article 19.1 du *Règlement*, de prétendre que les Bénéficiaires devaient se pourvoir alors nommément en arbitrage pour une réclamation rejetée au lieu d'une demande d'arbitrage pour précisions comme ils l'ont fait.

[370] Enfin, le Tribunal ne peut faire sienne, la conclusion de la Bénéficiaire à l'effet que « corriger le niveau de l'ensemble » visait l'ensemble de tous les éléments cités au début du Point 18 ; le Tribunal conclut plutôt que cela vise le paragraphe précédent de la décision de l'Administrateur :

9.3 [...] Toutefois, vu de face, nous observons un **manque d'alignement** entre le dessus du four lui-même et la pièce de mélamine en façade sous la partie du tableau de commande du four. Les portes au-dessus requièrent un ajustement afin d'être **mieux alignées ensemble**.



L'administrateur demande à l'entrepreneur de **corriger le niveau de l'ensemble**.
(nos caractères gras).

[371] Malgré l'invitation des Bénéficiaires à conclure autrement, il est impossible pour le Tribunal, vu la preuve, de conclure dans le sens qu'ils plaident.

[372] La plaidoirie des Bénéficiaires quant à l'inclusion des autres paragraphes que 9.1 et 9.3 à la décision du 7 novembre 2022 est donc rejetée.

Installation du four encastré et Ajuster l'installation du four qui semble croche et tenir compte de l'évent d'aération

[373] La Bénéficiaire affirme que les portes qui nécessitent un ajustement, ça a été accordé, mais la ligne disgracieuse que l'on voit sur la photo B-25 cette ligne n'a pas été accordée, on y fait référence dans la décision du 3 mars sous A Joints du haut des armoires station de cuisson apparents.

[374] L'Administrateur est d'accord : B-21 et B-25, l'armoire du four encastré, on considère que c'est inclus dans la décision initiale au point 9.3.1.

Décision sur installation four encastré

[375] Vu la décision déjà rendue le 7 novembre, vu la preuve à l'audience d'un espacement trop gros et d'une ligne noire, le Tribunal accueille la demande de travaux correctifs pour les malfaçons aux photos B-21 et B-25.

Certaines portes d'armoires ne ferment pas toutes seules

[376] Les quatre portes dans la vidéo en B-18 ne ferment pas bien, ce sont les seules dans la cuisine qui contient une vingtaine de portes, il y a une résistance ;

[376.1] il faut pousser deux ou trois poussées pour qu'elles ferment ;

[376.2] ils ont payé pour des portes avec des amortisseurs ;

[376.3] cet amortisseur il ralentit la fermeture pour faire en sorte que la fermeture soit douce ;

[376.4] ici, la porte reste ouverte si on ne la ferme pas complètement [avec une autre poussée] ;

[376.5] toutes les portes ralentissent et ferment, sauf les 4 portes à droite du frigo, armoire garde-manger – il faut pousser à deux ou trois reprises pour les fermer.

[377] Les Bénéficiaires ont procédé en direct, à une démonstration.

Décision sur les quatre portes qui ne ferment pas toutes seules

[378] Il s'agit ici de portes d'armoire.

[379] Le Tribunal n'a eu aucune preuve que les portes d'armoire munies d'amortisseur des Bénéficiaires qui ne fermaient pas d'une seule poussée étaient l'objet d'une malfaçon, et que le Tribunal devait conclure à la responsabilité de l'Administrateur du plan de garantie pour malfaçon.



[380] Les Bénéficiaires n'ont produit aucun dépliant explicatif à l'effet que le fabricant de leurs amortisseurs garantissait une fermeture d'une seule poussée.

[381] Le Tribunal n'a trouvé aucune décision judiciaire ou arbitrale qui en était arrivé à cette conclusion.

[382] Comme le plaide l'Administrateur, les amortisseurs assurent une fermeture en douceur, permettent de ralentir la course finale des portes.

[383] Le *Règlement* prévoit une couverture pour malfaçon, et non, pour la non-satisfaction.

[384] La réclamation des Bénéficiaires est rejetée, leur insatisfaction n'est pas couverte par le plan de garantie en vertu du *Règlement*.

Ébénisterie

Espace sous l'armoire

[385] Les participants à l'audience ont témoigné de la raison pour laquelle on voit encore un **espace sous l'armoire où on voit le dossier de cuisine** (photo B-23), mais il est là quand même.

Décision espace sous l'armoire où on voit le dossier de cuisine

[386] Vu la preuve que cette espace ne respecte pas la règle de l'art, vu la position maintenant favorable de l'Administrateur, vu le *Règlement*, le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires espace sous l'armoire où on voit le dossier de cuisine (photo B-23).

Armoire au-dessus du poêle – hotte et tablette

[387] Quant à l'armoire qui couvre la hotte du poêle (photo B-22), la preuve montre, quand les deux portes de l'armoire sont ouvertes par-dessus le tuyau de la hotte, que seulement les 2/3 du tuyau étaient couverts par une « petite boîte » (l'évaluation et l'expression sont du Tribunal), environ 1/3 du bas était découvert.

[388] La Bénéficiaire affirme :

[388.1] lorsque les portes sont fermées, l'ouverture entre les deux portes laisse entrevoir le métal donc c'est visible ;

[388.2] ça devrait descendre jusqu'à la hotte, affirmant qu'on distingue à distance dans la craque quand les portes sont fermées ;

[388.3] on utilise les bouts d'armoire ou tablettes de chaque côté du tuyau, ça tombe dans le trou ce n'est pas pratique et pas gracieux.

[389] Pour le conciliateur Massé, la tuyauterie doit être accessible (rien mettre de permanent devant).

[390] Pour l'Administrateur ;

[390.1] le tuyau et la prise électrique doivent être accessibles tout le temps, un fil y est branché en haut à droite du tuyau ;



[390.2] si les Bénéficiaires n'aiment pas voir le conduit dans l'espace quand les portes sont fermées, ils pourront ajouter une baguette, mais ce n'est pas une malfaçon ;

[390.3] le tuyau en cas de problème on doit pouvoir l'enlever, ça ne peut pas être *tight*.

[391] En réplique, le Bénéficiaire dit qu'être accessible ne veut pas dire, pas être couvert.

Décision - Armoire au-dessus du poêle – hotte et tablette

[392] Le Tribunal ne peut pas accueillir la réclamation des Bénéficiaires sur ce point, vu l'absence de preuve d'une contravention à la règle de l'art.

[393] Ce que les Bénéficiaires demandent au Tribunal de décréter, est qu'au Québec, en cas d'absence aux plans et devis :

[393.1] le fait qu'un tuyau de hotte ne soit pas couvert à 100% de haut en bas ; et

[393.2] le fait que la tablette percée pour laisser passer un tuyau de la hotte qui ne laisse aucun espace autour du tuyau ;

étaient contraire à la règle de l'art, donc que tous ceux qui sont en possession d'une telle situation étaient victimes d'une malfaçon, le tout dans le but de conclure que l'Administrateur en était responsable comme caution.

[394] Le Tribunal, qui a regardé les plans de la cuisine, n'a eu aucune preuve que le fait qu'un tuyau de hotte ne soit pas couvert à 100%, ou que la tablette percée pour laisser passer un tuyau de la hotte qui ne laisse aucun espace autour du tuyau, était l'objet d'une malfaçon, et qu'il devait conclure à la responsabilité de l'Administrateur du plan de garantie.

[395] Le Tribunal n'a trouvé aucune décision judiciaire ou arbitrale qui en était arrivé à cette conclusion.

[396] De façon très subsidiaire, les Bénéficiaires n'ont produit aucune mesure de l'espace entre la tablette et le tuyau de la hotte pour lequel ils allèguent que cet espace contrevient à la règle de l'art.

[397] La réclamation des Bénéficiaires est rejetée, faute de preuve, leur insatisfaction n'est pas couverte par le plan de garantie en vertu du *Règlement*.

Armoires de cuisine

[398] Vu les éléments couverts sous les autres sous-titres, ne restent de non-traitées que la photo B-19, armoire au-dessus du réfrigérateur, où on voit que ce n'est pas droit, et la photo B-20 qui montre avec des flèches des interstices qui ne sont pas construites selon la règle de l'art.

[399] L'Administrateur est d'accord.



Décision – Armoire au-dessus du réfrigérateur (B-19) et Armoires- interstices (B-20)

[400] Vu la preuve, vu le *Règlement*, la réclamation est accueillie pour la réclamation sur l'armoire au-dessus du réfrigérateur (photo B-19) et armoires-interstices (B-20).

Prise électrique (au dossier (mur) de la cuisine)

[401] Les Bénéficiaires affirment que la fiche électrique mal installée ;

[401.1] si on regarde la photo B-24 (photo en gros plan, photo prise légèrement de biais) – le petit espace est plus grand en bas qu'en haut.

Décision sur la prise électrique

[402] Le problème du Tribunal pour pouvoir accueillir cette réclamation en est un de preuve : cette photo B-24 ne montre aucune mesure, alors que le *Règlement* ne couvre pas la perfection, une certaine tolérance par rapport à la perfection absolue existe en construction.

[403] Les Bénéficiaires n'ont produit aucune mesure.

[404] Le conciliateur Massé affirme avoir cassé la vis en deux sur la photo pour essayer de mesurer l'espace et en vient à la conclusion que l'espace est de 3 mm, que c'est minime ;

[439] le *Guide de Performance de l'APCHQ*, dont ce Tribunal spécialisé à une connaissance judiciaire, parle à quelques reprises de 3mm comme seuil de tolérance.

[405] Les Bénéficiaires ne produisent aucune contre-preuve à l'évaluation du conciliateur Massé, mais ont cherché à la place à contester sa méthode et faire reconnaître au conciliateur, que pour utiliser la règle du pouce, il faut que la photo soit de face, alors même que « cependant de face on ne verrait pas la différence ».

[406] Vu l'absence de preuve par les Bénéficiaires que l'espace vu soit autre chose qu'un espace sous le seuil de la tolérance amenant donc le Tribunal à conclure à une absence de malfaçon, la réclamation des Bénéficiaires est rejetée sur ce point.

Réparer l'ouverture et le panneau du tiroir sous le four

[407] Pour le panneau du tiroir sous le four : la Bénéficiaire précise qu'il y a le panneau en haut et le panneau du tiroir, ce point comprend les deux.

[408] Sur B-26, il y a deux parties :

[408.1] la petite barre noire que l'on voit est un évent, une pièce du four, toute la partie en dessous est une largeur trop grande, c'est comme s'il y avait cet espace-là qui normalement devrait être fermé – c'est toute une pièce ;

[408.2] le tiroir lui-même est fermé mais on voit une ouverture, un interstice, on voit que le tiroir ne ferme pas bien.

[409] En B-27, en plus des petits trous, en bas, on voit un interstice en haut du tiroir, on voit le bord du panneau ou tiroir lui-même, ça ne ferme pas bien, on voit que le



panneau du tiroir est tordu - même fermé complètement il y a 1|2 pouce du côté droit qui reste ouvert.

[410] À B-29, on voit à droite que le panneau ne ferme pas bien, ça a toujours été là – on voit une torsion du côté droit.

Décision sur Réparer l'ouverture et le panneau du tiroir sous le four

[411] Vu la preuve, vu le *Règlement*, la réclamation aux photos B-26, B-27 et B-29 est accueillie.

La bordure exposée vers le haut derrière le four

[412] La Bénéficiaire demande à ce que le bord en haut du petit panneau derrière le four encastré soit couvert, craignant que dans une cuisine, l'eau s'y répande et que cela fasse gonfler le matériau.

[413] Michel Latulippe affirme qu'il manque une « trim » à installer derrière le four pour cacher le tout.

Décision sur la bordure exposée

[414] Comme l'a souligné le Tribunal à l'audience, les instructions d'installation (pièce B-50, 2^e page, colonne de droite) de cette « trim » montre que si la trim est en bas comme le demande Monsieur Latulippe, l'installation est défectueuse et que cette trim doit être relevée, donc avec un espace entre cette « trim » et le bord pour lequel, la Bénéficiaire demande le recouvrement par une protection contre l'eau car on est dans une cuisine.

[415] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal accueille la demande de la Bénéficiaire.

Les petits trous dans le petit panneau derrière le four

[416] La preuve montre la présence de petits trous, la photo B-26 en montre deux à gauche, la photo B-27 en montre deux à droite, la photo B-28 en montre deux autres (ne semblent pas être les mêmes).

Décision sur les petits trous

[417] L'Administrateur plaide qu'on n'a pas la preuve qu'il s'agisse d'un acte de l'Entrepreneur or, cette plaidoirie est contraire au droit.

[418] La couverture pour malfaçon donne une garantie contre les malfaçons – c'est, en droit, à l'Entrepreneur à prouver que ce n'est pas lui, et cette preuve n'a pas été apportée.

[419] Pour la Cour d'appel dans *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*³⁸ :

³⁸ 2020 QCCA 91.



[35] La responsabilité sans faute découlant de cette disposition, qui énonce ce qu'on qualifie d'obligation de garantie, est très lourde. Cependant, bien que la loi n'établisse pas pour l'art. 2120 un régime d'exonération semblable à celui de l'art. 2119 C.c.Q. (applicable à la responsabilité prévue par l'art. 2118 C.c.Q.), il semble néanmoins ressortir de la jurisprudence et de la doctrine que l'entrepreneur peut se libérer de sa responsabilité, en totalité ou en partie, lorsque la survenance du défaut qu'on lui reproche découle du fait ou de la faute du client. Plus exactement, on pourrait dire en pareil cas que le fait du client, s'il est établi par l'entrepreneur, fait obstacle à la conclusion que le défaut en cause est une malfaçon. Pareil moyen de défense est tout à fait compatible avec la nature même de l'obligation de garantie, alors que c'est le créancier de l'obligation qui est lui-même à l'origine du défaut dont il prétend faire grief au débiteur

[420] La réclamation des Bénéficiaires est accueillie.

Ajuster notre planche à découper en verre pour le lavabo et nous rembourser la planche en verre

[421] Les Bénéficiaires ont acheté un évier avec une planche en bois et une planche en verre.

[422] Le dessus de l'îlot est fait en quartz, le trou pour accueillir l'évier est fait trop petit donc on ne peut plus utiliser les accessoires qu'on a achetés et payés avec leur évier, car il y avait un supplément pour acheter les éléments qui vont avec l'évier.

[423] En février on s'était entendu, on avait accepté que le dessus en quartz, au lieu de refaire le trou, on a accepté qu'il ajuste – ça fait partie du devis technique de l'évier qui fait partie du bâtiment.

[424] La fiche technique de l'évier (B-31) a la pièce de bois et la pièce de verre, la pièce de bois a été ajustée mais la pièce de verre est inutile.

[425] Le trou pour accueillir la pièce de verre est trop petit, la pièce de verre est faite pour rentrer, pour couvrir le dessus de l'évier, comme le quartz est plus étroit qu'il devait être au départ, la pièce ne s'insère plus dans l'évier.

[426] Pour le conciliateur Massé, c'est un bien meuble non inclus au plan de garantie même si les *specs* avaient été donnés à l'Entrepreneur.

Décision sur la planche de verre

[427] La planche en verre n'est pas partie du bâtiment, définit ainsi à l'article 1 du *Règlement*, c'est le bâtiment qui est couvert par le plan de garantie :

«bâtiment»: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;

[428] De plus, le *Règlement* n'a aucune disposition prévoyant le remboursement d'une planche de verre.

[429] Le recours contre l'Administrateur est rejeté, vu le *Règlement*.



Point 36 Charnières portes intérieures à la chambre principale Dossier S23-032703-NP et S22-112301-NP

[430] Malgré le titre d'origine, ce point ne concerne que la porte de la chambre principale et deux pentures.

[431] Ce point a fait l'unanimité : malgré que la décision de l'Administrateur ait statué que les travaux respectaient la règle de l'art, c'est mal fait.

[432] La Bénéficiaire a affirmé que toutes les pentures étaient rondes mais quand elle est rentrée en mai 2022, il manquait un cadre de porte au complet pour la chambre principale.

[433] La solution proposée par Maisons Laprise : on va vous mettre une porte avec des pentures carrées temporairement car il manque une porte et quand on va la recevoir, on va la changer pour une avec des pentures rondes comme toutes les autres portes.

[434] Quand la neige a fondu, ils ont trouvé la porte sous la neige.

[435] On leur avait dit « on vous l'installe en attendant », la porte avec les charnières rondes avait été laissée sur le terrain et avait pourri là.

[436] On a mis des pentures rondes dans la moulure d'un cadre d'une porte fait pour recevoir des pentures carrées, c'est aussi ridicule que ça et elle se retrouve avec quelque chose de disgracieux et pas conforme à la règle de l'art.

Décision

[437] Vu la preuve, le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires.

[438] Les photos montrent à l'évidence la malfaçon, la mise d'une penture ronde dans une moulure carrée.

[439] Une courte discussion a porté sur les travaux correctifs.

[440] Le conciliateur Massé s'est demandé si des travaux d'enlèvement et de pose d'une nouvelle porte avec un nouveau cadre n'endommagerait pas ce qui est autour.

[441] En réponse, Michel Latulippe a témoigné ainsi sur les travaux correctifs :

[441.1] ce sont des portes préfabriquées, déjà achetées avec la porte intégrée, tout vient en un morceau ;

[441.2] c'est impossible de remplir, sabler, peindre, rendre ça beau - il faut changer le cadre ;

[441.3] changer le cadre de la porte, ce n'est pas une si grosse affaire que ça, on enlève les moulures, on coupe comme il faut tout le tour, on enlève le scellant, les moulures, le cadre, on met un nouveau cadre de porte, les moulures, l'affaire est ketchup, avec la peinture sur la porte, sur le cadre de porte, la chambranle tout le tour ;



[441.4] on n'a pas besoin de toucher au plancher, de toucher à rien ;

[441.5] ça va satisfaire le client.

[442] Le Tribunal lui a dit que s'il préfère s'engager à changer le cadre avec la porte au complet, personne n'y verra d'inconvénient.

Point 55- Finition intérieure Dossier S23-032703-NP et S22-112301-NP

[443] Ce point traite autant de la situation au mur dans le garage adjacent à la maison que pour une série de réclamations illustrées aux photos B-34 à B-37.

Mur dans le garage adjacent à la maison

[444] Le rapport de Vinci dénonce, photo à l'appui (page 35) :

Dans le garage, près du panneau électrique, se trouvent des joints de plâtre qui n'ont pas été sablés dans les règles de l'art.

[445] Pour le Bénéficiaire :

[445.1] la photo à la page 18 de la décision du 3 mars parle d'elle-même, c'est un exemple évident d'un travail mal fait :

[445.1.1] alors qu'il conteste la décision de l'Administrateur qui affirme que les Bénéficiaires avaient la responsabilité « gypse au garage au mur non inclus au contrat » ;

[445.1.2] c'est faux : le gypse dans le garage était inclus pour les murs adjacents à la maison voir 3.2 du devis technique, page 7 sur 23, pièce A-2 « Aucun gypse sur les murs *non* isolés » ;

[445.2] le panneau électrique est sur le mur mitoyen entre le salon et le garage ;

[445.3] la prise électrique dans le garage a été mise par l'Entrepreneur.

[446] Pour l'Entrepreneur, Michel Latulippe :

[446.1] confirme que l'entrée électrique descend du mât, passe en dessous de la dalle du garage pour remonter sur le mur mitoyen, il n'a pas le droit d'installer un panneau électrique sur un mur non isolé ;

[446.2] après vérifications, il confirme que l'électricité était incluse au contrat dans le garage.

[447] Pour le conciliateur Massé, vu la preuve à l'audience, il aurait accordé cette réclamation.

Plaidoiries et demande d'encastrer la prise de courant

[448] En plaidoirie, le Bénéficiaire demande une ordonnance pour :

[448.1] déplacer le fil électrique derrière le gypse ;

[448.2] d'encastrer la boîte électrique, la prise de courant, ce n'est pas normal que la boîte soit par-dessus le gypse ; et



[448.3]d'assurer une finition propre dans les règles de l'art (plâtrage et sablage qui ait du bon sens).

[449] La demande d'encaster la boîte électrique qui est sur le mur mitoyen du garage et du salon n'avait jamais été présentée avant, ni en conférence préparatoire, ni au moment de la preuve, seulement donc au moment des plaidoiries, ce qui explique les interventions des autres participants sur le fond de cette question.

[450] Michel Latulippe :

[450.1]affirme que cacher le fil, ça ne sera pas une grosse affaire ;

[450.2]toutefois, il s'objecte à la demande d'encaster la boîte électrique pour le garage :

[450.2.1] la prise électrique ne doit pas être encadrée parce que c'est un mur extérieur, un mur coupe-feu, c'est pour cela qu'ils ont mis la prise électrique à l'extérieur et elle doit rester à l'extérieur ;

[450.2.2] chez Laprise, les murs sont des murs pleins, ce ne sont pas de la laine, c'est du styrofoam à l'intérieur pour faire 100% d'étanchéité, si on vient creuser le styrofoam, on ne peut pas remettre comme une espèce de polythène comme dans une maison conventionnelle ;

[450.2.3] il y a un contre-plaqué intégré, pour cela la prise doit rester à l'extérieur.

[451] En réplique, le Bénéficiaire s'objecte à la prétention de Monsieur Latulippe quant au fait que la boîte ne peut pas être encadrée ;

[451.1]c'est un mur mitoyen avec le salon, il ne donne pas sur l'extérieur car le garage est encadré dans la maison ;

[451.2]tous les murs ont de la styromousse et pourtant on a des boites électriques encadrées ;

[451.3]il n'y a pas de preuve qu'on ne peut pas ; et

[451.4]il réfère le Tribunal aux plans (mais sans spécifier d'endroits précis).

[452] Pour le conciliateur Massé :

[452.1]il y a un garage, il doit y avoir une étanchéité au gaz, au Co2 avec le garage qui ne doit pas être transférée dans la maison ;

[452.2]c'est hyper important d'être étanche au gaz ;

[452.3]il ne croit pas qu'il y ait une question de degré résistance au feu mais il faut qu'il y ait une protection pour les gaz d'échappement Co2.

[453] En réplique, le Bénéficiaire affirme que ce mur n'a jamais été hermétique, une partie est extérieure, elle se continue, la différence entre l'intérieur et l'extérieur n'est pas hermétique.

[454] Pour Michel Latulippe :



[454.1] c'est au Code du bâtiment, il n'y a personne qui peut y échapper, il faut que la porte du garage se ferme hermétiquement, qu'il y ait des détecteurs de Co2 ;

[454.2] on ne met pas seulement du gypse mais une bande de joints ou le « papier » entre les joints ;

[454.3] faut que ce soit scellé entre la maison et le garage ;

[454.4] même si le garage est intégré à la maison, ce sont deux parties qui doivent être totalement indépendantes ;

[454.5] les électriciens aussi ont un devoir, ils ont un Code à respecter c'est clair, le garage même s'il est indépendant de la maison, doit être complètement isolé de la maison.

Décision sur le mur mitoyen du garage

[455] Le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires sur le mur mitoyen du garage, dont la responsabilité de l'Entrepreneur telle que cautionnée par l'Administrateur a fait consensus, SAUF pour encastrer la boîte électrique dans le mur que le Tribunal rejette pour les raisons suivantes.

[456] Sans avoir à effectuer de recherches exhaustives, le Tribunal a une connaissance judiciaire du Code du Bâtiment qui stipule que le garage doit être étanche au monoxyde de carbone.

[457] Cette exigence d'étanchéité, d'une barrière efficace contre les vapeurs de carburant et les gaz d'échappement, est clairement indiquée au Code du Bâtiment (9.10.9.16 4, A-9.10.9.16.4, 9.25.3) : *des joints doivent être étanchés pour maintenir l'intégrité du système d'étanchéité à l'air sur toute sa surface* quand on pénètre un tel mur avec des boîtes de sortie électrique.

[458] Le Bénéficiaire dit qu'on n'a pas de preuve qu'on ne peut pas (alors que le Code civil dit que « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention », article 2803) et réfère le Tribunal aux plans.

[459] Le Tribunal, qui comprend bien que l'homme a marché sur la Lune et que tout est possible en autant que ce soit légal, a regardé les plans (y compris le mur M3 de B-4) et ne voit nulle part, dans ce que les Bénéficiaires ont acheté et payé, où il est prévu qu'il allait faire encastrer sa boîte électrique dans ce mur alors que le représentant de Maisons Laprise affirme qu'il ne pouvait pas le faire.

[460] Le Tribunal entend un recours contre l'Administrateur et tranche en fonction de la preuve ; le Tribunal ne peut pas conclure en faveur des Bénéficiaires sur cette boîte électrique encastrée qu'ils demandent au stade des plaidoiries, rien ne montre dans la preuve que ce sont des travaux qu'ils ont payés et qui faisaient partie du contrat cautionné par l'Administrateur.

Les photos B-34 à B-37

[461] Le conciliateur Massé n'a pas témoigné sur ces photos (il a été interrompu, pas par le Tribunal, quand il s'apprêtait à le faire).



[462] Le Bénéficiaire montre :

[462.1]B-34 : bas de porte/moulure ;

[462.2]B-35 : coin de moulure/petit espacement visible ;

[462.3]B-36 : derrière une moulure, partie a une couleur différente – il manque un petit bout de tringle ;

[462.4]B-37 : espace à gauche et à droite.

[463] Il montre aussi aux pages 35 et 36, rapport de Vinci, des photos dans le garage, la cuisine et à la salle de bains à l'étage ;

[463.1]le Tribunal note ici qu'il considère que la réclamation dont il est saisi, sauf pour la photo du garage, ne porte que sur les photos B-34 à B-37 (le rapport montre deux photos prises dans la cuisine, amplement traitée au Point 18 ci-haut) ;

[463.1.1] d'ailleurs, dans sa plaidoirie sur tout le point 55, le Bénéficiaire a parlé des photos B-34 à B-37 et de « la photo » à la page 35, qui est pour le Tribunal la photo du garage.

[464] Le Bénéficiaire plaide que l'Entrepreneur a agi de façon irresponsable en refusant de superviser ses ouvriers en termes de qualité d'exécution du travail, se contentant de recevoir une confirmation par téléphone de la fin de leurs travaux.

[465] Ils ont un contrat clé en mains, l'Entrepreneur avait une obligation de superviser le chantier, ce qui n'a pas été fait dans la plupart des cas.

[466] Le travail a été bâclé et ne respecte pas la règle de l'art.

[467] Le Bénéficiaire demande une ordonnance pour réaliser l'ensemble des travaux intérieurs dans les règles de l'art.

[468] Pour Michel Latulippe, les moulures, ce n'est pas Laprise qui vient poser les stoppers de porte, c'est déjà intégré, eux ils pognent la porte et la pose telle quelle, les clous sont déjà là, le reste c'est de la finition qui est du domaine de la peinture et la peinture n'était pas incluse au contrat, même si c'est un contrat clé en main on ne s'occupe pas de la peinture, c'est au client.

Décision sur les photos B-34 à B-37

[469] Considérant la preuve, en plus de la preuve entendue au Point 63 qui suit (qui explique en partie ses motifs), il est clair pour le Tribunal que cela relève des travaux de peintures, non inclus au contrat cautionné par l'Administrateur du plan de garantie.

[470] Le seul élément « limite » pour le Tribunal pendant son délibérée a été l'espace à gauche de la photo B-37, qui est une photo prise de proche sans mesure – avec les moyens du bord, le Tribunal évalue que l'espace est minime aux fins de déterminer s'il est en présence d'une malfaçon dont la preuve appartient aux Bénéficiaires.



[471] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le *Règlement sur la formation professionnelle dans l'industrie de la construction* (RLRQ Chapitre 20, r. 8) sur les tâches de métiers de peintre quant aux usages du marché, vu ce que le soussigné a lui-même constaté en en voyant à l'œuvre, le Tribunal rejette la réclamation des Bénéficiaires sur ce point et maintient la décision de l'Administrateur.

[472] Déjà il y a 11 ans, *Robertson c. Modulex International Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*³⁹, le soussigné rejetait une réclamation sur la base suivante :

Les Bénéficiaires ont accepté de « couper en tranches » le contrat de leur nouvelle maison en confiant à un autre entrepreneur, Peinture Réco-Tech, la prestation du point 29.

Point 63 Divers – Cadrage de portes Dossier S23-032703-NP et S22-112301-NP

[473] La Bénéficiaire dit que les travaux ont été faits mais pas bien faits.

[474] À B-38, on voit deux flèches, la première flèche à droite montre un espace en bas différent de l'espace en haut, elle dit que c'est un exemple de cadrage mal fait.

[475] À la photo B-40, il y a une différence à gauche, il y a un jour en haut par rapport à en bas, elle dit que ça bouge, une petite pièce de bois qui vient accueillir la porte, est mal fixée.

[476] À la photo B-39, c'est un autre exemple de finition mal faite de cadrage.

[477] Les photos B-38, B-39 démontrent que le travail de l'Entrepreneur a été bâclé et ne respecte pas la règle de l'art.

[478] Ils demandent une ordonnance de refaire et de réaliser les travaux de corrections aux cadrages de portes intérieures dans les règles de l'art.

[479] Pour le conciliateur Massé :

[479.1] dans l'usage du marché, ce dont se plaint la Bénéficiaire relève du travail du peintre et la peinture intérieure était exclue du contrat ;

[479.2] dans l'usage le peintre met ces correctifs, ici le peintre a accepté la surface avant de peindre ;

[479.3] dans l'usage courant du marché les peintres s'occupent des joints de latex en finition ;

[479.4] au niveau du collage des rebords des moulures autour des portes, normalement c'est le peintre qui le fait, le menuisier lui touche à des outils, des clous, des marteaux, point – le peintre va toucher à un rouleau, à un pinceau ou un tube de calfeutrant ;

[479.5] aux photos B-38 et B-39 – un latex entre la moulure et le cadre aurait comblé l'excédent et ça n'aurait pas paru, à B-38 l'espace est dans le mm sous le seuil de tolérance, à B-39, un composé à joint avant la peinture et on aurait assurément fait disparaître cette altération ;

³⁹ CCAC S11-122901-NP, 21 septembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[479.6] la photo B-40 est dans la même situation que celle à B-38 ;

[479.7] les photos sont prises de proche, on ne sait pas si c'est 1 ou 2 mm ;

[479.8] toutefois, au contrat, la peinture est exclue, les déficiences soulevées c'est corrigé par un latex lors des travaux de peinture non prévue au contrat.

Décision sur le Point 63

[480] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le *Règlement sur la formation professionnelle dans l'industrie de la construction* (RLRQ Chapitre 20, r. 8) sur les tâches de métiers de peintre qui supporte le témoignage du conciliateur Massé quant aux usages du marché, vu ce que le soussigné a lui-même constaté en voyant à l'œuvre, le Tribunal rejette la réclamation des Bénéficiaires sur ce point et maintient la décision de l'Administrateur.

[481] Déjà il y a 11 ans, *Robertson c. Modulex International Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*⁴⁰, le soussigné rejetait une réclamation sur la base suivante :

Les Bénéficiaires ont accepté de « couper en tranches » le contrat de leur nouvelle maison en confiant à un autre entrepreneur, Peinture Réco-Tech, la prestation du point 29.

Demande supplémentaire quant aux garanties

[482] En supplément, les Bénéficiaires demandent en plaidoirie si c'est possible que le Tribunal d'arbitrage prenne en considération, les garanties prévues à leur contrat avec Maisons Laprise et demandent de porter une **attention particulière** à ce que la résultante de ses décisions visant la finalisation de leur maison par un tiers, n'ait pas la conséquence malheureuse de diminuer de **quelque façon que ce soit** ou **sur quelques composantes** que ce soit la couverture de garantie maximale à laquelle ils ont droit.

[483] Sur le banc, le Tribunal a fait remarquer qu'ils demandaient une attention particulière de ne pas affecter ce qui n'a pas été mis en preuve de façon précise, ni jamais annoncé avant les plaidoiries, et qu'il ignorait sur quelle base précise du *Règlement* leur demande était faite.

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

[485] Le Tribunal ne peut faire droit à la demande supplémentaire des Bénéficiaires de les protéger complètement de toutes les conséquences de leur présent recours et décider à l'avance des décisions finales des tribunaux judiciaires, mais tout en leur rappelant que le recours contre l'Administrateur *n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la Loi* sur le bâtiment.

[486] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*⁴¹ stipule :

⁴⁰ CCAC S11-122901-NP, 21 septembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁴¹ L.R.Q., B-1.1



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

[487] Selon la Cour d'appel dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*⁴²:

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le Règlement n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[488] La Cour supérieure a jugé dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*⁴³ :

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

[489] Déjà en 2002, le juge Jacques Dufresne, alors à la Cour supérieure (puis à la Cour d'appel), s'exprime ainsi dans *La Garantie Habitation du Québec inc. et autre c. Gilles Lebire et autre*⁴⁴.

68. De l'ensemble des dispositions du Règlement, le Tribunal retient que le législateur a voulu mettre en place un mode alternatif de résolution des réclamations ou différends qui peuvent survenir à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf. Le recours à l'arbitrage en vertu du Règlement n'écarte pas les autres recours dont disposent l'entrepreneur et le bénéficiaire en vertu notamment du Code civil du Québec.

[490] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits des Bénéficiaires de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, à supposer qu'ils aient une réclamation valide et sujet aux règles de la prescription civile et du droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

FRAIS

[491] Vu la preuve, vu le droit applicable, vu les conclusions auxquelles il en arrive, le Tribunal d'arbitrage adjuge les frais de la façon suivante.

[492] L'article 123 du *Règlement* stipule à ses deux premiers alinéas :

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

⁴² 2016 QCCA 2094 ; au même effet : *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211, paragraphes [17] et [18].

⁴³ 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).

⁴⁴ 2002 CanLii 23777 (Jacques Dufresne, j.c.s.).



Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[493] La présente décision concerne cinq dossiers entendus et jugés en même temps, dont quatre à la demande des Bénéficiaires et un, à la demande de l'Entrepreneur.

[494] Vu que les Bénéficiaires ont eu gain de cause sur au moins un aspect de leur réclamation, vu les deux premiers alinéas de l'article 123 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage conclut de diviser les frais d'arbitrage pour les cinq dossiers dans une proportion de 20% chacun, et que :

[494.1] 80% des coûts de l'arbitrage⁴⁵ seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours subrogatoires contre l'Entrepreneur ;

[494.2] 20% des coûts de l'arbitrage⁴⁶ seront à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

CONCLUSION

[495] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

S23-030301-NP

[495.1] Quant à **Travaux urgents et conservatoires**

[495.1.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[495.1.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de payer aux Bénéficiaires la somme de 6 977.07 \$ avec intérêt légal à partir du 21 mars 2023 (intérêts journaliers : 0.97\$), représentant les frais encourus pour l'exécution de travaux nécessaires, urgents et conservatoires, le tout, sans pouvoir invoquer compensation (voir paragraphe [217] ci-haut) pour en retarder le paiement ;

[495.1.3] et ce, dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision, le délai étant de rigueur ;

[495.1.4] et, à défaut par l'Entrepreneur de s'exécuter, **ORDONNE** à l'Administrateur de payer, comme caution de l'Entrepreneur, la somme susmentionnée aux Bénéficiaires dans un délai de quinze (15) jours suivant l'expiration du délai octroyé à l'Entrepreneur pour ce faire ;

⁴⁵ Facturés aux dossiers S22-112301-NP, S22-112302-NP, S23-032703-NP et S23-032704-NP.

⁴⁶ Facturés au dossier S23-030301-NP.



S23-032703-NP et S22-112301-NP**[495.2] Quant au point 12 – Revêtement extérieur**

[495.2.1] **ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[495.2.2] **ORDONNE** (inclus à [495.2.6]) :

495.2.2.1. l'enlèvement du bâtiment du revêtement V Joint posé et l'enlèvement des lieux du revêtement V Joint non posé ;

495.2.2.2. la pose d'un autre revêtement extérieur que le V Joint posé ou non posé sur place ; et

495.2.2.3. que les coûts de ce V Joint livré, posé ou non, et de l'enlèvement du bâtiment de ce qui a été posé et des lieux pour ce qui n'a pas été posé, soit à la charge de l'Entrepreneur vu sa malfaçon ;

[495.2.3] **PREND ACTE** de l'offre des Bénéficiaires de payer la différence de prix de Maibec entre un nouveau V Joint et le revêtement à gorge ou à clin rainuré pose EM+ et **DÉCLARE** que les Bénéficiaires devront aussi assumer la différence de frais d'installation (à l'exclusion de « frais d'administration ») pour une pose EM+, à supposer qu'une telle différence de frais d'installation existe ;

[495.2.4] **ORDONNE** :

495.2.4.1. **Aux Bénéficiaires**, au plus tard le 25 août 2023 à 21 :00, d'indiquer à l'Entrepreneur par courriel (par écrit) :

495.2.4.1.1. (1) leur choix de revêtement extérieur pose EM+ ; et

495.2.4.1.2. (2) la couleur ;

495.2.4.2. **À L'Entrepreneur**, au plus tard le 5 septembre 2023 à 21 :00, de remettre aux Bénéficiaires, par envoi à leur adresse de courriel un devis portant sur :

495.2.4.2.1. (1) la différence de prix **établie par Maibec** entre leur choix de revêtement extérieur et le prix d'un V Joint, à l'exclusion des frais d'administration (et à l'exclusion des frais d'enlèvement du VJoint livré et posé en partie) de l'Entrepreneur à être à la charge de l'Entrepreneur ;

495.2.4.2.2. (2) plus, s'il existe, la différence de coût net d'installation (à l'exclusion de tout « frais



d'administration ») entre (1) un nouveau V Joint et (2) le revêtement choisi par les Bénéficiaires en pose EM+ avec preuve à l'appui (toute preuve de pose antérieure chez un autre client pourra voir caviardés les adresses et les noms des autres clients – en cas de différend quant à la différence de prix d'installation, le Tribunal renvoie à l'Administrateur pour qu'il tranche prestement ce différend) ;

495.2.4.3. **Aux Bénéficiaires**, au plus tard le 12 septembre 2023 à 21 :00, de :

495.2.4.3.1. (1) signer l'échantillon pour la couleur au bureau de l'Entrepreneur ou à un autre endroit assigné par ce dernier, dans la même région ; et

495.2.4.3.2. (2) faire parvenir par traite bancaire, chèque certifié ou virement bancaire, à la GCR en fidéicomis au nom de l'Entrepreneur, la différence de coûts établie au sous-paragraphe 495.2.4.2 précédent, le tout, sans pouvoir invoquer compensation pour en retarder le paiement ;

495.2.4.4. **A l'Entrepreneur** de commander auprès de Maibec le revêtement extérieur en pose EM+ choisi par les Bénéficiaires et dont l'échantillon est signé par l'un d'eux, au plus tard, cinq jours ouvrables de l'exécution des obligations des Bénéficiaires au sous-paragraphe 495.2.4.3 précédent ;

495.2.4.5. **A la GCR** de verser le montant reçu des Bénéficiaires en fidéicomis à l'Entrepreneur, à partir de 24 heures après la fin des trois épisodes suivants ;

495.2.4.5.1.(1) la livraison du nouveau revêtement sur les lieux du bâtiment résidentiel ;

495.2.4.5.2.(2) l'entreposage sur les lieux selon les conditions de Maibec ; et

495.2.4.5.3.(3) le début de la pose dans les délais prescrits par la présente décision ;

[495.2.5] **RÉITÈRE** que tout « frais d'administration » ou de « frais d'enlèvement » restent à la charge de l'Entrepreneur à l'exclusion des Bénéficiaires ; et



[495.2.6] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq (45) jours de la livraison sur les lieux du nouveau revêtement, le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

[495.3]Quant au **Point 4 Présence de petits animaux - insectes** :

[495.3.1] **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires ;

[495.3.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de faire procéder à une inspection préalable à la fermeture du grenier par un exterminateur qualifié afin de s'assurer de l'absence de petits animaux et d'insectes morts ou vivants, et, en cas de présence, procéder à l'extermination approprié et dans tous les cas, procéder à l'enlèvement des carcasses/restes, le tout, aux frais de l'Entrepreneur et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq (45) jours de la livraison sur les lieux du nouveau revêtement (voir le délai ci-haut, Point 12, sous-paragraphe 495.2.6), le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

S22-112302-NP et **S23-032704-NP**

[495.4]Quant au **point 5 – Foyer**

[495.4.1] **ACCUEILLE** en partie la réclamation des Bénéficiaires ;

[495.4.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à la malfaçon qui s'est manifestée par les taches de rouille dans le foyer et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq (45) jours de la livraison sur les lieux du nouveau revêtement (voir le délai ci-haut au sous-paragraphe 495.2.6), le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

[495.4.3] **RÉITÈRE** l'ordonnance quant au point 1 concernant le foyer et **ORDONNE** de réparer le coin de fer décollé du gypse au-dessus du foyer **ET** le levier d'apport d'air dans le même délai



et aux mêmes conditions et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

S23-032703-NP

[495.5]Quant à la décision sur le Point 7 **L'avant toit et fermes de toit** :

[495.5.1] **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires ;

[495.5.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs sur :

495.5.2.1. les fermes de toit selon la décision du 7 novembre 2022 ;

495.5.2.2. la banane selon la dénonciation *par Marie-Noëlle Masse de la firme Réseau de Vinci daté du 24 mars 2022* (pièce A-5) ;

et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq (45) jours de la livraison sur les lieux du nouveau revêtement (voir le délai ci-haut au sous-paragraphe 495.2.6), le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

S23-032703-NP et S22-112301-NP

[495.6]Quant à la décision sur le **Point 11 Pare-Intempérie (Tyvek)** :

[495.6.1] **ACCUEILLE** la demande de précisions des Bénéficiaires ;

[495.6.2] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur ordonnant à l'entrepreneur de remplacer le Tyvek exposé ;

[495.6.3] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq (45) jours de la livraison sur les lieux du nouveau revêtement (voir le délai ci-haut au sous-paragraphe 495.2.6), le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat,

495.6.3.1. et **PRÉCISE** : **ORDONNE** de remplacer (enlever ce qui est là et en mettre un nouveau à la place) le Tyvek exposé incluant là où il y a du lattage à la suite des travaux conservatoires ;

[495.6.4] et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur



de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

S22-112301-NP

[495.7]Quant au **Point 13 Calfeutrage aux périmètres** :

[495.7.1] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur à ce que tout soit fait en même temps que le revêtement extérieur, sauf pour les fenêtres du sous-sol ;

495.7.1.1. **SAUF POUR LES FENÊTRES DU SOUS-SOL, ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq (45) jours de la livraison sur les lieux du nouveau revêtement (voir le délai ci-haut au sous-paragraphe 495.2.6), le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

495.7.1.2. **ET POUR LES FENÊTRES DU SOUS-SOL, ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs qui doivent inclure le changement de l'uréthane avant le scellement et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq **(45) jours de la présente décision**, le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

495.7.1.3. **ET PRÉCISE** que le délai d'exécution accordé ne saurait être utilisé, à supposer qu'elle le soit, comme une excuse pour l'Entrepreneur quant à sa responsabilité civile ;

S23-032703-NP et S22-112301-NP

[495.8]Quant au **Point 18 Cuisine** :

[495.8.1] **DÉCLARE** que la décision S22-112301-NP n'a accueilli que les paragraphes 9.1 et 9.3 encadrés à la décision du 7 novembre 2022 ;

[495.8.2] **DÉCLARE** de *benne* esse et si nécessaire, valide et dans les délais prévus au *Règlement*, la production de la demande



d'arbitrage pour les autres éléments du point 18, non nommément rejetés dans la décision du 7 novembre 2022 ;

[495.8.3] **REJETTE** la demande d'arbitrage et la réclamation des Bénéficiaires pour :

495.8.3.1. (1) quatre portes d'armoire qui ne ferment pas toutes seules ;

495.8.3.2. (2) prise électrique au dossier ;

495.8.3.3. (3) tuyau de hotte non totalement recouvert ;

495.8.3.4. (4) espace dans la tablette pour laisser passer le tuyau de la hotte ; et

495.8.3.5. (5) la planche de verre ;

[495.8.4] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage pour les éléments suivants, **ET ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq (45) jours de la livraison sur les lieux du nouveau revêtement (voir le délai ci-haut au sous-paragraphe 495.2.6), le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, **ET** à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

495.8.4.1. (1) un espacement trop gros et une ligne noire, aux photos B-21 et B-25 :

B-21 :



B-25 :



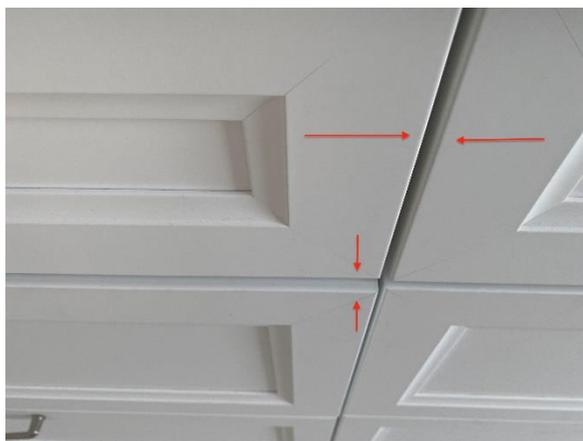
495.8.4.2. (2) espace sous l'armoire où on voit le dossieret de cuisine (photo B-23) :



495.8.4.3. (3) armoire au-dessus du réfrigérateur (photo B-19) :



495.8.4.4. (4) armoires-interstices (B-20) :



495.8.4.5. À :

495.8.4.5.1. sur B-26, il y a deux parties :

495.8.4.5.1.1. (5) la petite barre noire que l'on voit est un évent, une pièce du four, toute la partie en dessous est une largeur trop grande, c'est comme s'il y avait cet espace-là qui normalement devrait être fermé – c'est toute une pièce ;

495.8.4.5.1.2. (6) le tiroir lui-même est fermé mais on voit une ouverture, un interstice, on voit que le tiroir ne ferme pas bien ;

495.8.4.5.1.2.1. en B-27, en plus des petits trous, en bas, on voit un interstice en haut du tiroir, on voit le bord du panneau ou tiroir lui-même, ça ne ferme pas bien, on voit que le panneau du tiroir est tordu - même fermé complètement il y a 1|2 pouce du côté droit qui reste ouvert ;

495.8.4.5.1.2.2. B-29, on voit à droite que le panneau ne ferme pas bien, on voit une torsion du côté droit ;

495.8.4.5.2. (7) le bord en haut du petit panneau derrière le four encastré soit couvert directement pour l'étanchéiser ;

495.8.4.5.3. (8) les petits trous dans le petit panneau derrière le four aussi vus sur les photos citées, y compris B-28 ;



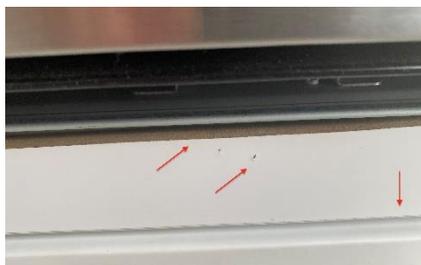
B-26



B-27



B-28



B-29



[495.9] Quant au **Point 36 Charnières portes intérieures à la chambre principale**

[495.9.1] **ACCUEILLE** la réclamation des Bénéficiaires pour la chambre principale ;

[495.9.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon la méthode soumise par Michel Latulippe à l'audience :

495.9.2.1. changer le cadre de la porte, on enlève les moulures, on coupe comme il faut tout le tour, on enlève le scellant, les moulures, le cadre, on met un nouveau

cadre de porte, les moulures, avec la peinture sur la porte, sur le cadre de porte, la chambranle tout le tour ;

495.9.2.2. on n'a pas besoin de toucher au plancher ;

et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq (45) jours de la livraison sur les lieux du nouveau revêtement (voir le délai ci-haut au sous-paragraphe 495.2.6), le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, **ET** à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

[495.10] Quant au **Point 55 – Finition intérieure**, qui comporte deux sous-titres :

[495.10.1] (1) **Mur dans le garage adjacent à la maison** :

495.10.1.1.1. **ACCUEILLE** en partie la réclamation des Bénéficiaires ;

495.10.1.1.2. **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs ;

495.10.1.1.2.1. d'assurer une finition propre dans les règles de l'art (plâtrage et sablage qui ait du bon sens) ;

495.10.1.1.2.2. déplacer le fil électrique derrière le gypse ;

et de remettre les lieux en état sur ce point au plus tard quarante-cinq (45) jours de la livraison sur les lieux du nouveau revêtement (voir le délai ci-haut au sous-paragraphe 495.2.6), le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, **ET** à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

495.10.1.2. et **REJETTE** leur réclamation à l'encontre de l'Administrateur d'encastrer la boîte électrique/la prise de courant ;

[495.10.2] (2) **Photos B-34 à B-37** :

495.10.2.1. **REJETTE** la demande d'arbitrage et réclamation des Bénéficiaires quant à l'objet de ces photos ;

495.10.2.2. **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur ;



[495.11] Quant au **Point 63 Divers – Cadrage de portes**

[495.11.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage et réclamation des Bénéficiaires ;

[495.11.2] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur ;

Sur tous les cinq dossiers

[495.1] **RÉSERVE** les droits des Bénéficiaires à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, leurs réclamations contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[495.2] **LE TOUT** :

[495.2.1] avec 80% des frais de l'arbitrage⁴⁷, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ; **ET RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur Maisons Laprise Inc., pour ces 80% des frais de l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement* ;

[495.2.2] avec 20% des coûts de l'arbitrage⁴⁸ à la charge et à parts égales entre l'Administrateur et 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 15 août 2023



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

⁴⁷ Facturés aux dossiers S22-112301-NP, S22-112302-NP, S23-032703-NP et S23-032704-NP.

⁴⁸ Facturé au dossier S23-030301-NP.



Procureurs :**Bénéficiaires :**

En partie :

M^e Hugo Lafrenière

Bédard Poulin avocats s.e.n.c.r.l.

En partie :

Se représentent seuls

Entrepreneur :

Se représente par l'entremise de son témoin

Administrateur :

M^e Nancy Nantel

Autorités citées :

Construction d'Astous Ltée c. Chorel, 2014 QCCS 1495 (CanLII) (Christian J. Brossard, j.c.s.).

Jacques Deslauriers, *Ventes, louages, Contrat d'entreprise ou de service*.

Rodrigue, Sylvie et Edwards, Jeffrey, « *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* », dans Olivier F. Kott et Claudine Roy, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998.

Lavallée et Habitations MJS inc., 2023 CanLII 7234 (Yves Fournier, arbitre).

Construction et rénovation Roland Loiselle inc. c. Vézina, 2019 QCCS 624 (Chantal Tremblay, j.c.s.).

Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013.

Demers et Les Industries Bonneville Ltée et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (CCAC S12-070903-NP, 10 février 2013, Alcide Fournier, arbitre).

Fabrice Provost et Corporation immobilière Nortéka et La Garantie Habitation du Québec (GAMM : 2011-09-004, 25 mai 2011, Claude Dupuis, arbitre).

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise, 2020 QCCA 495.

Hallé et Construction et rénovation Vincent Asselin inc. 2022 CanLII 61978 (Michel A. Jeannot, arbitre).

Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc., 2007 QCCS 652 (Denis Jacques, j.c.s.).

Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999, p. 120.



Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 3e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015.

Canton Construction inc. c. Henderson 2019 QCCA 788.

Fioramore c. Construction Yvon Loiselle inc. 2005 CanLII 59134 (Jeffrey Edwards, alors arbitre, aj. j.c.s.).

Jurca et Habitat-Sol inc. 2016 CanLII 155763 (QC OAGBRN) (Karine Poulain, arbitre).

Société de développement United ltée et Garantie de construction résidentielle (GCR) 2022 CanLII 54060 (Jean Philippe Ewart, arbitre).

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

Laguë c. Boudreault 2003 CanLII 23056 (Petites créances, Virgile Buffoni, j.c.q.).

Daunais c. Farrugia [1985] R.D.J. 223 (C.A.).

Sylvie Rodrigue et Jeffrey Edwards, *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal.

Dubois c. Fondations André Lemaire inc. (Habitations André Lemaire) 2011 QCCS 2339 (Suzanne Mireault, J.C.S.).

Maisons Laprise Inc. c. Hoang Tuan Vu et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc. CCAC S15-111701-NP, 25 mai 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.

Pierre Lamarre et Société en commandite Lofts Angus (CCAC, S16-102501-NP, 8 septembre 2017, M^e Albert Zoltowski, arbitre).

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

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

Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc., 2020 QCCA 91.

Robertson c. Modulex International Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. (CCAC S11-122901-NP, 21 septembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre).

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

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

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).

La Garantie Habitation du Québec inc. et autre c. Gilles Lebire et autre, 2002 CanLii 23777 (Jacques Dufresne, j.c.s.).



Décisions, arrêts et autorités produits par les Bénéficiaires:

7510420 Canada Inc. (Revêtement extérieur GB) c. Prud'homme 2020 QCCQ 751 (Petites créances, Steve Guénard, j.c.q).

Baudouin et Jobin, 7^e édition.

Banque Laurentienne du Canada c. Mackay et Leone, Cour d'appel 2022, AZ-50113903.

Couvreur Larose inc. c. Paquette 2015 QCCQ 4021 (Petites créances, François Marchand, j.c.q.) ; rouge vs brun – si ce qui est contrat ne convient pas

Deslauriers, *Vente, Louage*, 2013.

Métal Telco inc. (Syndic de) 2010 QCCS 4880 (Marc Lesage, j.c.s.).

