

# ARBITRAGE

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

---

CANADA  
Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 197927-8642  
N° dossier CCAC : S22-112304-NP

---

Entre

**Lorraine Laperrière**  
**Joseph Jocelyn Fortin**  
Bénéficiaires

ET

**Constructions Benoit Laflamme Inc.**  
Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE FINALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Lorraine Laperrière  
Joseph Jocelyn Fortin  
Mathieu Lévesque

Pour l'Entrepreneur : Benoît Laflamme  
Daniel Corbeil

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
Benoit Bissonnette

Date de l'audience : 15 août 2023

Date de la décision : 8 septembre 2023

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES :

Lorraine Laperrière  
Joseph Jocelyn Fortin  
129, Jules-Monast  
Cowansville (Québec) J2K 3W9

### ENTREPRENEUR :

Constructions Benoit Laflamme inc.  
a/s Benoit Laflamme  
105, De Mont-Royal  
Granby (Québec) J2H 2K2

### ADMINISTRATEUR :

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

## Tribunal d'arbitrage

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

## PIECES

### **Administrateur:**

#### Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 décembre 2020;
- A-2 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 14 mai 2021;
- A-3 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 26 avril 2021;
- A-4 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 16 juillet 2021;
- A-4.1 Formulaire de la main de la Bénéficiaire;

#### Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 2 juillet 2022, incluant :  
Formulaire de dénonciation;
- A-6 Formulaire de réclamation signé le 17 juillet 2022;
- A-7 Courriel de l'Entrepreneur daté du 7 juillet 2022, incluant :  
Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 7 juillet 2022;
- A-8 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 21 juillet 2022, incluant:  
Formulaire de dénonciation (voir A-5);  
Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-9 Courriel de l'Entrepreneur daté du 30 juillet 2022, incluant :



Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 30 juillet 2022;  
Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-11 Rapport d'inspection préparé par Mathieu Lévesque le 21 juin 2022 suivant la visite du 21 juin 2022;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 9 novembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 12 décembre 2022;
- A-13 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 7 décembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 15 décembre 2022;
- A-14 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 5 décembre 2022, incluant:
  - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 28 novembre 2022;
  - Décision de l'Administrateur datée du 9 novembre 2022 (voir A-11);
  - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 6 décembre 2022;
- A-15 Curriculum Vitae du conciliateur Sylvain Legault ;
- A-16 Rapport de visite du 15 juin 2023 par le conciliateur Benoit Bissonnette.

**Bénéficiaire :**

- B-1 : Témoin expert
- B-2 : Point 8 - Bain installé trop près du mur
- B-3 : Point 15 - Entretien
- B-4 : Point 12 – Toiture, solins
- B-5 : Points 20 et 25 – Échange de courriels
- B-6 : Lien – Apchq envoyé le 15 août
- B-7 : Facture témoin expert
- B-8 : Rapport produit après l'audience

**Entrepreneur :**

- E-1 C.V. Benoit Laflamme
- Point 8 Bain installé trop près du mur;
- E-2 Photo du bain
- E-3 le plan de construction où on peut constater que la distance qui a été suivie telle qu'elle.
- E-4 et E-5 photo et devis d'installation du bain Messi 60 (à noter qu'il n'y a aucune distance indiquée).
- E-6 à E-10 diverses photos d'installation près d'un mur pour des baignoires autoportantes.
- E-11 Il n'y avait aucune indication notée au sujet du bain lors de l'inspection pré réception voir page 3 de 4 au point 4 : détail 4.5 du formulaire.
- Point 12 Toiture, solins;
- E-20 Photo
- E-21 Fiche technique d'installation de noue fermée de la compagnie Timberline tel que le matériel De qualité supérieur qui a été installé.  
Point 15 Entretien;
- E-30 Vérification et réponse de la compagnie Maximum au sujet de la ventilation, aucuns problèmes.
- E-31,32,33,34 Photos de l'entretoit qui démontre qu'il n'y a pas d'humidité, toute la structure, le support de toiture (aspenite) et l'isolant sont secs.
- E-35 Photo des 2 Ventilateurs Maximum.  
Donc la ventilation de l'entretoit fonctionne normalement.



Point 16 et 17 Fondations

E-40 Photo fondation, on peut constater que c'est une microfissure de rétrécissement normal de moins d'un millimètre et les tirants de coffrages sont très normaux.

E-41 Guide de performance de l'APCHQ au sujet des fondations.

Point 20 Balcon arrière

E-50 Courriel envoyé par mon client à mon sous-traitant en finition de béton le 25 mai 2021 et courriel reçu de ma cliente le 11 sept. 2021 indiquant que la réparation des marches de béton a été faite.

E-51 Guide de performance APCHQ au sujet des balcons en béton, le balcon en question respecte les normes.

Point 22 Soffite de ventilation mécanique

E-60 Photo soffite, rien d'anormale.

E-61 Explications GCR pour sorties dans le soffite.

Point 25 Bouches d'extracteur d'air (sorties)

E-70 Photo,

E-71 Courriel indiquant que la demande des clients au sujet des clapets a été effectuée, ce qui avait été demandé était de : soit changer ou peindre les clapets pour assortir à la couleur du revêtement, ce qui a été fait et accepté.

Point 26 Finition sous-sol (salle mécanique)

E-80 Devis-soumission préliminaire indiquant clairement à la page 4/5 les détails sur;

E-81 Formulaire pré réception : voir p.3 de 4 section sous-sol et ou autres espaces,

Voir 5.1 Revêtement de sol : béton et drainage Vérifié et coché

C'est la seule place au sous-sol ou il y a un plancher de béton et des drains.

E-82,83,84 photos exemples de salles mécaniques typiques et courantes.

Point 27 Revêtement extérieur :

E-90 Guide d'installation Canexel, les joints de scellant sont normaux donc, on peut les utiliser au besoin.

E-91, E-92 Photos lors de la pose du revêtement extérieur.  
(scellant manquant) déjà corrigé le 5 déc. 2022.

E-93, E-94 Photos lors de l'érection du mur droit de ce garage et lors de la pose du revêtement

E-95 Extraits CNB et fiche technique APCHQ envoyés le 15 août 2023

E-96 Fiche technique solin balcon 15 août 2023 envoyé le 15 août 2023



## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur du 9 novembre 2022, reçue par le CCAC le 23 novembre 2022, suivie d'une décision supplémentaire du 7 décembre 2022 jointe au premier arbitrage, et par la nomination du soussigné comme arbitre en substitution le 11 août 2023.
- [2] Lors d'une conférence de gestion tenue le 2 mai 2023, puis lors de l'audience du 15 août 2023, les Bénéficiaires ont confirmé que les différends qu'ils ont avec les décisions de l'Administrateur des 9 novembre et 7 décembre 2022 qu'ils demandent au Tribunal d'arbitrage de trancher sont les suivants :
- [2.1] 08. Bain installé trop près du mur ;
  - [2.2] 12. Toiture, solin ;
  - [2.3] 15. Entretoit ;
  - [2.4] 16. Fondations ;
  - [2.5] 20. Balcon arrière ;
  - [2.6] 22. Soffite de ventilation mécanique ;
  - [2.7] 25. Bouche d'extracteur d'air divers ;
  - [2.8] 26. Finition du sous-sol ;
  - [2.9] 27. Revêtement extérieur.

### **08. Bain installé trop près du mur**

- [3] Dans leur dénonciation, les Bénéficiaires écrivent : « Bain installé trop près du mur » (page 30 : Nous avons observé que le bain est installé trop près du mur. Un bain autoportant doit être installé à environ 12" d'un mur).
- [4] Dans sa décision du 9 novembre 2022, l'Administrateur rejette la réclamation pour la raison suivante :

L'administrateur est d'avis que puisqu'aucune directive ou mémo de chantier ou encore, un plan d'aménagement ne lui a été soumis par les bénéficiaires, le point ne peut être reconnu. De type autoportant, le bain ne présente pas de malfaçons même s'il est près du mur.

Aussi, considérant l'inspection préreception et l'absence de dénonciation à ce moment, l'administrateur n'a d'autres choix, selon l'analyse suivante, issue du règlement.

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 8 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement [...]

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement.



Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 8.

### **Lorraine Laperrière**

- [5] À l'audience, la Bénéficiaire dit que le bain est à 1 pouce  $\frac{3}{4}$  du mur, elle peut descendre sa main jusqu'à un peu sous son poignet.
- [6] Le bain trop près du mur « on l'a constaté évidemment assez rapidement », ils ont demandé à Monsieur Laflamme (l'Entrepreneur) pourquoi il était installé si près du mur et « toutes les explications qu'il nous a données ne nous semblaient pas valables ».
- [7] A la question du Tribunal, c'est quand que vous l'avez-vu la première fois ?  
[7.1] elle répond « durant la construction » et Monsieur Laflamme leur a affirmé que c'était comme ça que ça s'installait.
- [8] Elle en a parlé verbalement avec Monsieur Laflamme, mais elle n'a pas mis cela dans un courriel.
- [9] Elle en a parlé avec le plombier qui avait dit qu'on pourrait déplacer maximum 6 pouces, Monsieur Laflamme n'a pas donné suite.
- [10] Elle a fait plusieurs recherches, elle a « fouillé ça beaucoup », même été voir la boutique où Monsieur Laflamme s'était adressé et on lui a dit que cela devait être à 6 à 8 pouces pour la peinture, essuyer l'eau.
- [11] Pour eux c'est problématique, impossible à peindre.
- [12] Comme on a aucune notion en construction, on s'en remettait à Monsieur Laflamme qui disait que c'était comme ça.
- [13] Le Tribunal lui demande ce qu'il doit conclure de son témoignage qu'elle a vu et en a parlé avec Monsieur Laflamme avant la réception sans le dénoncer par écrit dans le formulaire de pré-réception?  
[13.1] elle répond « pourquoi on ne l'a pas déclaré, on a essayé pendant plusieurs mois d'être accommodant, pour donner la chance à Monsieur Laflamme », « le bain on en a parlé très souvent, on en a même parlé au plombier qui était venu, on a fait des recherches ».
- [14] Ils sont de simples consommateurs, et s'ils ont attendu pour mettre le tout dans une dénonciation, c'est qu'ils voulaient vraiment s'entendre avec Monsieur Laflamme.

### **Mathieu Lévesque**

- [15] Mathieu Lévesque a été reconnu comme témoin expert, inspecteur en bâtiment.
- [16] Ce qu'il veut dire par « trop près » du mur : il n'a pas trouvé de norme exacte pour la distance du bain par rapport au mur, par contre dans les règles de l'art, en vérifiant plusieurs sources sur internet de bonnes pratiques de



construction, ça variait en 8" et 12" pour avoir un accès en arrière du bain pour nettoyer, peindre le mur et s'assurer que l'eau ne s'accumule pas entre le bain et le mur.

### Benoit Laflamme

- [17] Le représentant de l'Entrepreneur affirme que sur le plan de la maison E-03, en haut à droite, le plan de la salle de bain ne montre aucune distance, il est assez près du mur, placé pour être symétrique avec la fenêtre, il n'y a pas de dimension indiquée au plan.
- [18] Il en a installé ailleurs et jamais quelqu'un lui a parlé de distances entre les murs et les bains, il n'a jamais eu de problème.
- [19] On est allé selon le plan et ce qui est sur le chantier.
- [20] La distance alléguée de 8, 10 ou 12" il n'y a rien dans le Code du bâtiment.
- [21] Les clients sont venus pendant la construction, ils ont pris des photos, si les clients avaient une demande spéciale d'avoir le bain plus loin, il fallait qu'ils le disent au moment du début des travaux, avant qu'on « rouge » la plomberie.

### Décision

- [22] Vu la preuve et vu les dispositions du *Règlement*, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de la GCR.
- [23] Très clairement, le *Règlement* prévoit que la malfaçon apparente doit être dénoncée à la réception pour être couverte par le plan de garantie :
10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir: [...]
- 2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et **dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception.** Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception; [...]
- [24] Très clairement, la preuve démontre que les Bénéficiaires ont vu ce dont ils se plaignent avant la réception mais ne l'ont pas inscrit au formulaire de l'inspection pré-réception alors même que l'Entrepreneur n'a fait aucune représentation à l'effet qu'il donnait raison aux Bénéficiaires, bien au contraire.
- [25] La Bénéficiaire dit : « on l'a constaté évidemment assez rapidement », ils ont demandé à Monsieur Laflamme pourquoi il était installé si près du mur et « **toutes** les explications qu'il nous a données ne nous semblaient pas valables ».



- [26] A la question du Tribunal, c'est quand que vous l'avez-vu la première fois, elle répond « durant la construction ».
- [27] Si elle l'a vu avant la réception, et que « **toutes** les explications qu'il nous a données ne nous semblaient pas valables », les Bénéficiaires se devaient d'inscrire cette problématique sur le formulaire pour pouvoir bénéficier de la couverture du plan de garantie.
- [28] Ce n'est pas une question de sympathie ou non du Tribunal, ni un procès d'intention ou un jugement du comportement dans un sens ou dans l'autre, c'est le Gouvernement qui par décret a décrété que le plan de garantie couvre les malfaçons apparentes à la réception et cela n'a pas été dénoncé à la réception ou dans les trois jours de l'emménagement, alors que « toutes les explications ne nous semblaient pas valables ».
- [29] Leur réclamation contre l'Administrateur du plan de garantie n'est pas couverte, il est donc purement académique de se prononcer sur le fond.
- [30] Dans l'affaire, *Gauthier c. Goyette Duchesne Lemieux inc.* (2006 CanLII 60492), notre ancien collègue Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrit (note : l'Étape 5 est l'inspection pré-réception) :
- [24] L'objectif et l'utilité de l'Étape 5 sont notamment de dénoncer les problèmes apparents à l'Entrepreneur et à l'Administrateur ainsi que les éléments que les acheteurs jugent incomplets ou insatisfaisants et devront être réparés. Dans l'éventualité où les acheteurs décidaient de demander à l'Entrepreneur de corriger ces problèmes et qu'une plainte à l'Administrateur devait être déposée, il est crucial que des éléments apparents aient été dénoncés dans l'Étape 5 à l'Entrepreneur pour être recevable en vertu de la protection d'une année pour les malfaçons apparentes (articles 3.1 et 3.2 du contrat de garantie).
- [31] Avec égards, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :
- 7.** Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**
- 74.** Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**
- [32] Notre Cour d'appel<sup>1</sup> a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public :

<sup>1</sup> *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.),* paragraphe [11].





[32.1] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*<sup>2</sup> ;

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

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

[32.2] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*<sup>3</sup> :

[13] **Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers.** Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76). [...]

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) **fortement réglementés dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire**. (références omises)

[33] C'est le Gouvernement du Québec qui, par décret, a établi les conditions du plan de garantie, il n'appartient pas aux bénéficiaires, à l'entrepreneur ou au Tribunal d'arbitrage d'en changer les règles.

[34] Le Tribunal ajoute de façon subsidiaire que la Bénéficiaire a reproché à l'Entrepreneur de ne pas lui avoir remis « le document » (lequel?) pour lui permettre de dénoncer dans les trois jours de l'emménagement les malfaçons apparentes et de ne pas l'avoir informée de son droit de ce faire dans les trois jours ;

[34.1] l'obligation, alléguée à plusieurs reprises, de la remise par l'Entrepreneur d'un (autre?) « document » à remplir dans les trois jours de l'emménagement n'a pas été prévue par le Gouvernement au *Règlement*, qui ne prévoit aucun formulaire particulier ou forme particulière pour la dénonciation de malfaçon apparente découverte dans les trois jours ;

[34.2] la preuve démontre que l'Entrepreneur s'est conformé à son obligation prévue au *Règlement* de procéder à une inspection pré-réception (sauf pour le revêtement extérieur qui n'était pas posé mais ici, il est question de la situation du bain connue des Bénéficiaires) et que la Bénéficiaire et l'Entrepreneur avait chacun leur copie du formulaire sur lequel, ils ont noté les mêmes éléments ;

<sup>2</sup> 2004 CanLII 47872 (QC CA).

<sup>3</sup> 2011 QCCA 56



[34.3] la Bénéficiaire affirme que le formulaire d'inspection pré-réception qui lui a été remis, elle l'avait déjà signé et elle a conclu qu'elle ne pouvait rien ajouter ;

[34.3.1] cette conclusion personnelle sans les représentations de l'Entrepreneur n'est pas une excuse légale pour ne pas appliquer un règlement d'ordre public.

[35] Les prétentions de la Bénéficiaire sont aussi :

[35.1] qu'elle voulait s'entendre avec l'Entrepreneur alors qu'il lui disait qu'il ne changerait rien ;

[35.1.1] avec égards, le sens de la débrouillardise de la Bénéficiaire est pris en note, mais si elle voulait faire appel à l'Administrateur du plan de garantie, elle était néanmoins dans l'obligation légale de se conformer à ses conditions décrétées par le Gouvernement ;

[35.2] qu'elle ignorait qu'elle avait trois jours après son emménagement pour dénoncer par écrit la malfaçon ;

[35.2.1] l'ignorance du contenu d'un règlement d'ordre public n'est pas une excuse recevable en droit.

[36] Pour tous ces motifs, le Tribunal rejette la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de la GCR.

## 12. Toiture, solin

[37] Dans leur dénonciation, les Bénéficiaires écrivent :

Solin de noue n'est pas continue au bord de la toiture (page 23 : Le solin de noue n'est pas continue au bord de la toiture et est en retrait., ils doivent être posé sur la membrane autocollante et non entre les couches de bardeaux. (source : Guide d'installation des fabricants))

[38] Dans sa décision du 9 novembre 2022, l'Administrateur rejette la réclamation pour la raison suivante :

En visite sur place, l'entrepreneur nous a expliqué comment était installé le revêtement de toiture. Selon M. Laflamme, une membrane de protection d'avant-toit et une sous-couche sont installées.

Un premier rang de bardeaux inversés est posé au périmètre de la toiture et les noues sont fixées. Suivent alors les rangs de bardeaux du revêtement.

La dénonciation, selon l'observation de l'inspecteur, veut que la noue n'ait pas été taillée à angle et ne serait pas au bon endroit. Pour lui, il s'agit de non-respect des recommandations du fabricant.

L'administrateur est d'avis qu'il n'y a aucune conséquence, voulant que le revêtement du toit, à cet endroit, pose problème.



Concernant l'ordre global de pose des matériaux, la noue de métal repose sur une membrane et le fait de reposer aussi, au débord de toit, sur le bardeau de départ inversé, n'est pas de nature à compromettre l'étanchéité de l'ensemble.

Pour le fait que cette noue n'est pas taillée à angle, l'administrateur est aussi d'avis que l'ensemble n'est pas affecté.

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 12.

### **Mathieu Lévesque**

[39] Pour l'expert des Bénéficiaires, le solin on doit le poser sous les couches de bardeaux et non, entre la couche de départ et la couche de bardeau apparent ;

[39.1] la raison : c'est pour éviter d'avoir un espace que l'eau pourrait pénétrer et rester prise entre la membrane et la tôle de noue.

[40] Au bord du toit, les solins de noue n'ont pas été coupés, normalement le solin devrait dépasser un peu le toit et là on recoupe pour venir mouler la noue de la toiture.

[41] Ici la tôle a été posée un peu en retrait, ça donne que dans le coin intérieur, environ ½ pouce, 1 pouce de noue manquante et sur les extrémités ça vient plus large, il y a plus ou moins un 4 pouce manquant de noue ;

[41.1] si un barrage de glace apparaît sur la toiture, où la gouttière accumule de la glace, de l'eau, ça pourrait causer des problèmes avec des refoulements, - s'il y a un barrage de glace, l'eau peut s'infiltrer.

[42] Ici, la pente est standard, mais elle n'est pas abrupte – la tôle doit être là jusqu'au bord du toit et elle ne l'est pas.

[43] La tôle qui est en dessous est très importante dans ces pentes-là car vu que l'eau et la glace s'écoulent moins rapidement, c'est elle qui va empêcher l'eau de rentrer en dessous, d'aller sur la membrane auto-collante ;

[43.1] si on veut empêcher l'eau d'aller en-dessous sous la sous-couche de la membrane autocollante dans la noue, vu que l'eau peut stagner là, le gel et dégel s'il y a de la glace qui s'accumule, elle pourrait percer la membrane, c'est fragile, souvent dans les noues la membrane est mal appuyée parce que c'est un creux, donc ce n'est pas facile de la poser parfaitement, donc elle pourrait percer.

[44] La tôle doit être jusqu'au bout du toit, elle a été posée en retrait.

[45] Il se base sur le Guide d'installation d'Iko, qui n'est pas le bardeau installé ici mais il affirme que « c'est la même chose ».



## **Benoit Laflamme**

- [46] Le devis d'installation du bardeau de Gaf Timberline est ce qui a été installé (E-21).
- [47] On n'est pas obligé de mettre une tôle de noue.
- [48] Il y a une membrane à la grandeur, il y a déjà une membrane en dessous.
- [49] La tôle de noue a été mise quand même pour une protection supérieure qu'on n'était pas obligé et est passé par-dessus le premier rang de bardeaux qui est le rang à l'envers ;
- [49.1] conséquence : c'est que ma goutte d'eau, elle déroule jusqu'en bas il n'y a aucune place qu'elle peut rentrer en dessous du bardeau ;
  - [49.2] le Code du bâtiment (9.26.4.3 par 4) prévoit que la tôle est obligatoire si c'est une noue à découvert, chose qu'on n'a pas ici, c'est une noue fermée ;
  - [49.3] c'est très sécuritaire, supérieure à la demande ;
  - [49.4] alors que l'inspecteur Lévesque dit que ça prend absolument une tôle, d'abord on n'est pas obligé, mais il y en a une tôle, la seule chose elle n'est pas tout à fait jusqu'au bord mais avec les croisements de couches, l'eau déboule quand même, pour cela il n'y a pas de problème ;
  - [49.5] la goutte d'eau déboule car la tôle de noue est posée par-dessus le premier rang de bardeau, le rang à l'envers, la tôle est par-dessus le rang de bardeaux à l'envers, si de l'eau remonte en dessous de ça va falloir que ça aille mal en maudit.

## **L'Administrateur**

- [50] Pour l'Administrateur, la tôle n'est pas obligatoire car en contexte de noue fermée ;
- [50.1] l'inspecteur Lévesque dit que c'est préférable (donc une recommandation) en raison de l'inclinaison de la toiture, il y a une tôle qui ne va pas au bord de la toiture et il craint que l'eau remonte en cas de barrage, mais il y a d'autres plans de protection :
    - [50.1.1] un contre-plaqué ;
    - [50.1.2] ensuite une membrane ;
    - [50.1.3] et en avant par la suite, au débord du toit, il y a un premier rang de bardeau inversé ;
    - [50.1.4] ensuite la tôle ;
    - [50.1.5] ensuite les bardeaux à grandeur de la toiture ;
  - [50.2] donc les risques d'infiltration sont très minces.
- [51] Ce n'est pas juste la tôle qui fait le plan de protection.



[52] L'installation est conforme aux fiches techniques.

### Décision

[53] Vu la preuve, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de la GCR.

[54] Pour la Cour d'appel dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>4</sup> le Tribunal doit :

[57] [...] doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]<sup>5</sup>

[55] De prime abord :

[55.1] d'une part,

[55.1.1] la dénonciation des Bénéficiaires et l'inspecteur Lévesque se basent sur le Guide d'installation d'IKO - Dynasty (pièce B-4) qui mentionne à l'étape 7 : « Noues métalliques ouvertes : il est recommandé d'installer des noues métalliques (Des noues fermées ou croisées sont également acceptables, mais non recommandées) » ;

[55.1.2] le Code du bâtiment réfère à une obligation de la pose d'une tôle pour les noues ouvertes (article 9.26.4.3) :

4) Les solins de noue **à découvert** doivent être formés d'au moins :

a) une épaisseur de tôle d'une largeur minimale de 600 mm; ou

b) 2 épaisseurs de matériau de couverture en rouleau;

[55.2] d'autre part,

[55.2.1] ce qui est installé est le bardeau Gif Timberline avec une noue fermée ;

[55.2.2] nulle part il n'y a une contre-indication dans leur Guide d'installation à eux, bien au contraire, le Guide d'installation contient « Closed Valley Detail » ou, en français, détail de noue fermée et « Construction de noue fermée » (pièce E-21) ;

[55.2.3] le Code du bâtiment ne prévoit aucune obligation pour la pose de la tôle pour la présente noue fermée.

[56] Sans preuve documentaire supportant leur prétention, les Bénéficiaires demandent au tribunal de conclure que la présente situation constitue une malfaçon ou contravention à la règle de l'art alors que la preuve

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

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



prépondérante ne supporte pas leur prétention, leur prétention étant sur la seule base du témoignage de leur expert qui, à la base, a produit un autre Guide d'installation que celui du produit installé, autre Guide qui ne recommande pas la noue fermée pour cet autre produit.

[57] Pour tous ces motifs, leur réclamation est rejetée.

## 15. Entretoit

[58] Dans leur dénonciation, les Bénéficiaires dénoncent :

Hauteur des ventilateurs insuffisants

Installés par-dessus une ferme de toit

(page 37 : Nous avons observé que la hauteur du ventilateur statique de type Maximum est insuffisante. Le bas de l'ailette inférieure doit dépasser de 6" (150 mm) de la cime du toit. Cette anomalie nuit à son bon fonctionnement et risque de causer des problèmes de condensation et de ventilation dans l'entre-toit. Nous vous recommandons de demander à l'entrepreneur d'évaluer et d'apporter les correctifs requis selon les directives d'installation du fabricant. Dans l'entre-toit, les ventilateurs ont été installés par dessus une ferme de toit. Il doit être complètement libre de toute obstruction. Source : <https://ventilation-maximum.com/>)

[59] Dans sa décision du 9 novembre 2022, l'Administrateur rejette la réclamation pour la raison suivante :

L'administrateur est d'avis, en ce qui concerne les extracteurs qui seraient installés par-dessus une ferme de toit que ce n'est pas un enjeu.

L'inspecteur ne fait pas le calcul requis au code de construction pour soutenir sa prétention d'un désordre de positionnement.

En l'espèce, le code demande de déterminer l'aire du plafond isolé (et selon la pente du toit, appliquer un ratio particulier pour déterminer le pourcentage d'ouverture requis en partie basse et en partie haute du toit ou les deux). Les extracteurs actuellement en place ont une capacité de 2400 pi carré, soit largement suffisante.

Pour la question de leurs hauteurs, les extracteurs, puisqu'ils sont plus puissants que requis, ici aussi, nous estimons qu'il n'y a pas d'enjeu.

Mentionnons en terminant qu'il est de la responsabilité des propriétaires, au moins une fois l'an, de s'assurer du comportement du toit en examinant l'intérieur (le vide sous toit) et le revêtement, afin d'observer tout signe de dégradation et d'usure prématurée. [...]

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 15.



**Mathieu Lévesque**

- [60] L'expert des Bénéficiaires affirme que les ventilateurs d'entretoit doivent avoir une distance minimum de quatre pieds entre deux ventilateurs pour empêcher qu'un ventilateur bloque l'air pour accéder au ventilateur d'à côté.
- [61] Sur la conception de cette toiture-là, il ne croit pas possible de les distancer plus, la problématique qu'il voyait était au niveau de la sur-ventilation.
- [62] En cas de manque d'apport d'air, le ventilateur « aspire » plus d'air qui circule dans l'entretoit du bâtiment lui-même car les soffites ne peuvent pas nécessairement fournir, et l'air peut rentrer de la maison à travers le pare-vapeur, faire de la condensation dans la laine, c'est un problème non pas à court terme (5-10 ans) mais « ça pourrait » arriver dans 15 ou 20 ans si le pare-vapeur se *déscelle* à quelques endroits, c'est quasi impossible qu'un pare-vapeur soit parfaitement isolé.
- [63] Si l'air ne peut plus rentrer par les soffites parce qu'ils sont saturés, l'air va vouloir rentrer par les pare-vapeurs de la maison.
- [64] En contre-interrogatoire,
- [64.1] à savoir sur quoi il se basait pour dire qu'il y avait de la sur-ventilation, s'il avait fait des calculs ;
    - [64.1.1] il répond que « non je n'ai pas fait de calcul de ventilation », lui il se fie aux spécifications du fabricant si le vent vient de face et que ça frappe les deux ventilateurs on va tomber dans une sur-ventilation – si de côté, il n'y a pas de moyen de savoir si on tombe dans la bonne ou dans la sur-ventilation ;
    - [64.2] à savoir pourquoi dans son rapport, il ne parlait nulle part de sur-ventilation? Il confirme ne pas avoir mentionné de sur-ventilation dans son rapport, mais il en a parlé à l'audience car la Bénéficiaire lui a posé la question et il a répondu selon ses connaissances.
- [65] Le Tribunal lui a demandé pourquoi ne pas en avoir parlé, il répond que la sur-ventilation relève de l'expertise alors que son rapport en était un d'inspection du bâtiment, il n'a pas fait de calcul de ventilation, ni au moment du rapport ni après.
- [66] Il confirme n'avoir vu aucun signe que l'air migre vers l'entretoit mais si on le voit, c'est à long terme.

**Benoit Laflamme**

- [67] L'Entrepreneur affirme que les photos prises par Mathieu Lévesque (pièces E-31 et s.) montrent que tout est sec, aucun problème au niveau de l'entretoit, la ventilation se fait bien.
- [68] Dans le rapport de Mathieu Lévesque, il disait que les maximums n'étaient pas assez hauts, il n'y aurait pas assez d'extraction d'air car trop bas ; sauf que là à l'audience, ils tirent trop.



[69] La compagnie Maximum indique (pièce E-30) qu'il n'y a pas de quoi avoir peur :

De : André Tremblay <[...]>  
Envoyé : 19 septembre 2022 14:33  
À: Corbeil, Daniel <[...]>  
Cc : Sylvain Touchette <[...]>  
Objet: RE: confirmation de ventilation

Bonjour M. Corbeil, l'idéal pour une situation comme celle-là serait qu'il y ait au minimum de 4' de distance entre chacun des ventilateurs, ceci étant dit, ce que ça pourrais faire dans cette situation, c'est de diminué l'efficacité du ventilateur qui serait moins exposer au vent dû au fait qu'il serait caché par l'autre situé trop prêt, il faudrait que les vents vienne uniquement d'un côté pour diminué de beaucoup l'efficacité assez pour nuire, si les vents viennent d'en arrière ou d'en avant, ça aurais que très peu d'incidence, même pas du tout. En temps normal, j'aurais suggéré à l'entrepreneur de mettre un ventilateur de plus grande dimension Ex: un ventilateur 301-16 qui est efficace jusqu'à 1775 pi2 de plafond isolé!

Dans ce cas précis je ne serais quand même pas inquiet étant donné que même si un ventilateur serait moins performant il n'en reste pas moins que nous avons ici 1700 pi2 de plafond isolé et que 2 ventilateurs 301-12 ont ensemble une capacité de 2400 pi2. Par contre comme tout bon propriétaire d'une maison je suggère quand même au client d'observer à l'occasion la situation dans son entretoit.

Si vous avez d'autre questions n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Merci  
André Tremblay  
Représentant technique  
Ventilation Maximum

[70] Les installation des maximums, il n'y a rien d'archiprécis, on calcule le nombre de pieds carré de l'entretoit et on regarde ce que les maximums font, on ne peut pas mettre 1 et demi ou 1 et quart ;

[70.1] c'est 1 si c'est assez ou 2 si ça en prend deux.

### **L'Administrateur**

[71] Pour le conciliateur Bissonnette, il faut tenir compte de la configuration de la maison ; il y a 4 versants, qui se terminent sur une pointe.

[72] Les maximums doivent être installés le plus haut possible, au-dessus de la faite, le manufacturier demande 6 pouces par rapport au bas des ailettes de façon à ce que le vent passe dans les maximums et puissent générer un effet de cheminée.

[73] Les maximums ici installés ne sont pas complètement en dessous de la faite, il y a une partie qui n'est peut-être pas le 6 pouces mais on ne peut pas l'atteindre.





[74] Il y a une contrainte géométrique qui fait qu'on ne peut pas mettre un maximum plus haut mais il y a quand même des ailettes exposées et la notion d'être légèrement en surplus et la présence des deux maximums compensent la hauteur qui pourrait être un peu affectée.

### Décision

[75] Vu la preuve, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires :

[75.1] d'une part, l'expert des Bénéficiaires dénonce dans son rapport que les maximums sont trop bas, donc qu'ils sous-ventilent ;

[75.2] d'autre part, à l'audience, l'expert des Bénéficiaires dénonce la sur-ventilation car il y a deux maximums et qu'il y a un risque ;

[75.3] enfin, l'expert des Bénéficiaires ;

[75.3.1] n'a fait aucun calcul pour permettre de conclure dans un sens ou dans l'autre ;

[75.3.2] a donné comme raison qu'il avait fait une inspection, et non une expertise, alors même que le fardeau de la preuve appartient aux Bénéficiaires.

[76] Comment le Tribunal, vu cette preuve, peut ordonner quoique ce soit pour régler un problème quand on dénonce dans un sens ou dans l'autre sans preuve concluante, alors même que le représentant de Ventilation Maximum (pièce E-30) dit « *Dans ce cas précis je ne serais quand même pas inquiet* ».

[77] La Bénéficiaire a affirmé au moment de la plaidoirie (et non au moment de la preuve) qu'il fallait rejeter la pièce E-30 sur la base du fait qu'au point 7 de la *Décision en gestion d'instance* du 2 mai 2023, il avait été écrit que si on dépose des écrits il fallait que le témoin soit présent :

[7] Le Président du Tribunal tient à rappeler aux parties que les règles de preuve concernant le oui-dire suggèrent qu'une partie ne peut produire un écrit sans que son auteur (son signataire) ne soit présent afin d'en authentifier l'origine et l'intégrité, et soit disponible pour être contre-interrogé quant à la valeur probante de cet écrit. Les exceptions à ce principe sont rares et exceptionnellement accordées (tel que souvent en matière d'arbitrage, la règle de la proportionnalité ou le fait que les autres parties à qui on tente d'opposer cet écrit en reconnaissent l'origine, l'intégrité de l'information qu'il comporte ainsi que la véracité de son contenu).

[78] Toutefois, le Tribunal souligne que le même procès-verbal rapporte aussi au paragraphe suivant, le paragraphe 8 :

[8] Le Tribunal **de plus**, enjoint les parties à dresser un inventaire des éléments de preuve qu'ils entendent faire usage, et d'en communiquer copie (si ce n'est déjà fait) aux participants. **Cette communication aura pour effet de mettre en demeure et de reconnaître l'origine du (ou des) document(s) ou l'intégrité de l'information qu'il(s) comporte(nt).** (nos soulignés)



- [8.1] La partie ainsi « *mise en demeure* » admet ou nie l'origine et l'intégrité de l'élément de preuve écrit (support électronique suffira) en précisant ses motifs dans un délai de dix (10) jours ouvrables de leur réception de cette dite transmission.
- [8.2] Le silence de cette partie « *mise en demeure* » vaudra reconnaissance de l'origine et de l'intégrité de l'élément de preuve (mais non de la véracité de son contenu).
- [79] Le dossier ne montre aucune observation de la Bénéficiaire quant à la production en preuve de la pièce E-30 avant le moment des plaidoiries, ce courriel fait donc partie de la preuve au dossier et son contenu n'a pas été contredit par une autre preuve prépondérante.
- [80] Quant à l'affirmation de l'inspecteur en bâtiment qu'il avait fait une inspection et non une expertise, le Tribunal souligne :
- [80.1] qu'il n'entend pas une réclamation à l'encontre de l'inspecteur en bâtiment pour l'inspection d'un bâtiment, pour savoir si l'inspecteur a bien fait ou non son inspection en recommandant aux futurs acheteurs (ou aux occupants actuels) d'effectuer telle ou telle vérification ;
- [80.2] qu'il entend une réclamation des Bénéficiaires pour une malfaçon dans l'exécution des obligations contractuelles de l'Entrepreneur telles que cautionnées par la GCR en vertu du *Règlement*, réclamation dont les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve (article 2803 du Code civil : « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention »).
- [81] Vu l'absence de preuve d'une malfaçon, le Tribunal n'a d'autres options que de maintenir la décision de l'Administrateur et rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

## 16. Fondations

- [82] Dans leur dénonciation, les Bénéficiaires écrivent : Fissures sur les quatre murs de fondation – (page 9 : Présence de fissures sur les quatre murs de fondation. Les fissures risquent d'apporter des infiltrations d'eau dans le futur lorsqu'elles agrandiront. Contacter l'entrepreneur pour discuter avec lui du moment opportun pour les réparer).
- [83] Dans sa décision du 9 novembre 2022, l'Administrateur rejette ce point comme étant des fissures de retrait, exclues de la couverture du plan de garantie en vertu du *Règlement* à l'article 12, 2<sup>e</sup> alinéa.

## Mathieu Lévesque

- [84] A l'audience, l'expert des Bénéficiaires reconnaît qu'il s'agit de fissures de retrait.



- [85] Il affirme que dans un bâtiment neuf en béton, les fondations vont souvent fissurer près des fenêtres, des fissures de séchage, de retrait que l'on voit pratiquement à chaque maison.
- [86] C'est à surveiller à long terme.
- [87] À la question du tribunal : « Est-ce que pour vous, c'est autre chose que des fissures de retrait »;
- [87.1] il répond « absolument pas ; je ne crois pas que ça va causer des problématiques au bâtiment à court terme ».
- [88] Le soussigné a dit « je note que pour vous ce n'est pas autres choses que des fissures de retrait », il a répondu « exact ».

### Décision

- [89] Le *Règlement* exclut nommément les fissures de retrait de la couverture du plan de garantie, à l'article 12 (2) :
12. Sont exclus de la garantie:  
2° les réparations rendues nécessaires par **un comportement normal** des matériaux tels les **fissures et les rétrécissements**;
- [90] Vu la preuve, l'exclusion à l'article 12 s'applique et le Tribunal rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

### 20. Balcon arrière

- [91] Dans leur dénonciation, les Bénéficiaires écrivent : Finition du béton inadéquate (page 21 : La finition du béton du perron est inadéquate. Contacter l'entrepreneur et demander d'apporter les correctifs nécessaires).
- [92] L'Administrateur a rejeté cette réclamation, alléguant qu'il s'agit d'une malfaçon apparente non dénoncée à la réception (le Tribunal note que la preuve a démontré que cela avait bel et bien été dénoncé) :

Nous avons observé le balcon arrière. Celui-ci présente une légère variation de teinte de la surface. Par ailleurs, observée le 16 juillet 2021, la dénonciation, conformément au règlement, est en date du 2 juillet 2022, soit en l'espèce, presque 12 mois plus tard, ce qui n'est pas raisonnable au sens du règlement. [...] Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 20.



### **Mathieu Lévesque**

[93] Mathieu Lévesque dit que la finition est inadéquate, on voit les défauts au niveau du béton :

[93.1] il y a des bulles d'air sur la contremarche (2<sup>e</sup> photo, page 21 de son rapport) bulles d'air mineures qui n'ont pas d'incidence sur le bâtiment, c'est plus au niveau esthétique ;

[93.1.1] il dit que c'était visible quand ça a été décoffré ;

[93.2] le bout de la marche quand ça a été décoffré, un bout de béton a été cassé ;

[93.3] sur la 1<sup>ère</sup> photo à gauche on voit un défaut dans le béton, dans la coulée du béton on voit une démarcation qui s'est faite ;

[93.3.1] c'est lors que le béton a été coulé, ça a été *flatté* avec la truelle mais mal étendu quand l'eau remonte à la surface du béton.

### **Lorraine Laperrière**

[94] La Bénéficiaire affirme qu'à la réception les balcons étaient là.

[95] Cela a été dénoncé à la prise de possession, au point 6 au formulaire « non satisfait à revoir par Béton Bob ».

[96] Les marches, la contre marche était fissurée comme si le ciment allait s'égrainer.

[97] À la surface du patio (patio = balcon arrière), il y a comme des éclaboussures et du salissage, ce n'est pas le patio de qualité tant esthétique et solidité vu le surplus payé.

[98] Ils sont venus faire des réparations, elle a mentionné dans un courriel du 11 septembre, « ce n'est pas parfait c'est un peu mieux », envoyé « sans préjudice », le courriel est produit en B-5.

[99] Elle plaide :

[99.1] ils lui ont donné l'occasion de réparer, mais on voyait que des choses n'avançaient pas, quand on lui a dit que le patio ce n'était pas satisfaisant, on s'attendait à ce que lui réagisse, lui vienne voir le travail (correctif) fait.

[100] De plus, elle a subi une situation qui a une pertinence car c'était difficile d'écrire à l'ordinateur, de monter un dossier ;

[100.1] elle a produit une pièce (B-8) à la suite de l'audience qui corrobore cette affirmation.

### **Benoît Laflamme**

[101] Le représentant de l'Entrepreneur dit que quand on a fait la finition cette journée-là, il se souvient très bien, il faisait très chaud, le béton séchait très très vite, il a eu un petit peu de difficulté à passer la petite truelle, c'est ça qui



fait que l'esthétique n'est peut-être pas 100% mais au niveau solidité, pente d'eau, c'est acceptable.

[102] Ils ont quand même passé (son sous-traitant), la réparation a été faite, ce n'est pas parfait.

[103] A la vue du courriel du 11 septembre « dans mon livre à moi c'était réglé ».

[104] C'est sûr que ce n'est pas 100% mais c'est de l'esthétique il ne sait pas jusqu'à où on peut aller, mais il y a 0 problème.

### Décision

[105] Vu la preuve, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est accueillie.

[106] Sur le fond, la preuve démontre, sans aucun doute, un manque flagrant à la règle de l'art et une tentative de travail correctif non satisfaisante.

[107] La couverture du plan de garantie pour la malfaçon inclut le préjudice esthétique.

[108] L'article 10 paragraphe 3<sup>e</sup> du *Règlement* renvoie à l'article 2120 du Code Civil qui se lit comme suit :

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

[109] M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards (aujourd'hui juge à la Cour du Québec) et M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue écrivent au sujet de la malfaçon:

Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvois dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> *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, à la page 453; cités, entre autres, par : *Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Albert Zoltowski, arbitre; *Polat c. Construction D'Astous Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI, 27 juin 2014, M<sup>e</sup> Lydia Milazzo, arbitre (cité en partie);



[110] Dans l'affaire *Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>7</sup>, notre collègue Tibor Holländer écrit :

[136] M. Hayes a reconnu que la main-d'œuvre en question était médiocre, cependant, il a fait valoir que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture.

[137] Le Tribunal est donc demandé à décider s'il y a des conditions liées à une malfaçon avant que le travail peut être remédié.

[138] M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue et M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards ont abordé cette question et ils étaient d'avis que :

*« 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 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, la gravité de la malfaçon ne paraît pas pertinent car l'obligation ne distingue pas selon l'intensité de l'effet engendré pas la non-conformité. » [citations omises]*

[139] Par conséquent, le Tribunal rejette l'argument de la défenderesse qui a déclaré qu'étant donné que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture il ne constitue pas une malfaçon au sens de l'article 10(3) du Règlement.

[111] Quant aux obligations de dénoncer dans les délais prescrits au *Règlement*, le Tribunal conclut que la Bénéficiaires les a respectées pour ce balcon.

[112] D'une part, la malfaçon apparente a été dénoncée à la pré-réception, contrairement à l'affirmation dans la décision de l'Administrateur.

[113] D'autre part, le Tribunal conclut, vu la preuve particulière au présent dossier, que le délai de dénonciation entre les travaux correctifs de septembre 2021 et la réclamation était raisonnable au sens du *Règlement*.

[114] La Bénéficiaire, et non l'Administrateur, a invoqué à l'audience le délai de six mois mentionné au contrat de garantie mais ce délai de six mois a été aboli dans le *Règlement*, lors de son amendement de 2015 (la version d'avant 2015 parlait de délai de six mois, celle applicable ici parle d'un délai raisonnable, et le *Règlement* prohibe toute disposition contraire au *Règlement*).

[115] À la lumière des décisions de la Cour d'appel qui ont jugé que le *Règlement* était d'ordre public et des articles 7, 5, 75, 76, 139 et 140 du *Règlement*, le Tribunal suit l'approche de son collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, qui écrit

<sup>7</sup> CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, Tibor Holländer, arbitre.  
Dossier n° S22-112304-NP  
8 septembre 2023



dans *Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et La Garantie Abrisat Inc.*<sup>8</sup>:

[39] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public<sup>9</sup> et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>10</sup>. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

[116] La Bénéficiaire, peu après l'envoi de son courriel du 11 septembre 2021, a subi une situation à partir de septembre 2021 et a affirmé que cela avait une incidence sur la difficulté d'écrire à l'ordinateur et de monter son dossier ;

[116.1] puisque la présente sentence arbitrale fait partie du domaine public alors que la condition invoquée fait partie du domaine privé, le Tribunal se bornera ici d'affirmer que la preuve à l'audience et la pièce B-8 envoyée après l'audience ont été concluantes quant aux difficultés rencontrées par la Bénéficiaire dans l'appréciation du délai raisonnable de procéder à sa réclamation.

[117] La Cour d'appel<sup>11</sup> a statué « pour que l'absence de dénonciation puisse mener au rejet du recours, le préjudice subi par le vendeur doit être réel et non purement théorique ».

[118] Dans l'affaire *Ulric Rousseau c. 9253-5400 Québec Inc. et PricewaterhouseCoopers*<sup>12</sup>, notre collègue Jean Philippe Ewart écrit :

[88] Critères relatifs au délai raisonnable. En sommaire, et sans restreindre les éléments identifiés à la rubrique 'Analyse et Motifs', le Tribunal considère qu'il est approprié dans les circonstances particulières de ce dossier de tenir compte pour les fins de la discordance de dimensions affectant le comptoir et modules de cuisine:

- l'Entrepreneur (et subséquemment l'Administrateur) subit-il un préjudice de la longueur du délai pour les fins de la réclamation des dimensions discordantes; le Tribunal conclut qu'aucun préjudice notable n'est subi;
- la sévérité moindre des conséquences d'une malfaçon (par exemple comparativement à un vice caché) permet une raisonnablement élargie du délai;
- le Bénéficiaire a avisé l'Entrepreneur immédiatement suite à sa prise de connaissance de la malfaçon de discordance des dimensions;
- qu'un délai initial à la dénonciation est lié à des discussions entre les parties afin de tenter de trouver une solution négociée;
- l'Entrepreneur est soumis à une obligation de résultat.

<sup>8</sup> SORECONI 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

<sup>9</sup> *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et al AZ-50285725 (C.A.)* 15 décembre 2004 ainsi que *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

<sup>10</sup> *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02)*, article 5.

<sup>11</sup> *CNH Industrial Canada Ltée c. Claude Joyal inc.* 2019 QCCA 1151, cité par *Brazil c. Boileau*, 2020 QCCA 84 et *Rouleau c. Beauregard* 2020 QCCA 1009.

<sup>12</sup> CCAC S16-112001-NP, Jean Philippe Ewart, arbitre.



[119] Le présent point n'est pas un toit qui coule ou un mur proche de l'effondrement, mais une malfaçon à un balcon de béton ; vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la réclamation des Bénéficiaires est accueillie sur ce point.

## 22. Soffite de ventilation mécanique

[120] Dans leur réclamation, les Bénéficiaires écrivent : « Soffite doit être bloquée » (page 16 : Le soffite doit être bloquée autour de la sortie pour éviter que l'air humide ne remonte dans l'entretoit).

[121] L'Administrateur a rejeté cette réclamation en ces termes :

La bouche de l'extracteur de la salle de bain est installée au soffite. Selon l'inspecteur Lévesque, le soffite adjacent devrait être bouché pour empêcher l'air rejeté par l'extracteur de refouler au vide sous toit.

Il convient de préciser que cette éventualité n'arrive qu'en période de vent favorable, et ce, rarement.

Par ailleurs, au code de construction applicable, aucune mention à cet effet, voulant que l'entrepreneur doive intervenir dans le but évoqué par Lévesque.

Or en l'espèce, l'entrepreneur n'est pas tenu de construire selon les meilleures pratiques, ce que sous-tend Lévesque, mais bien selon le code applicable et les normes afférentes. Le rendu de l'entrepreneur est conforme à l'usage dans la construction. [...]

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 22.

## Mathieu Lévesque

[122] Mathieu Lévesque affirme que normalement on pose des déflecteurs qui envoient l'air vers l'extérieur mais :

[122.1] « Si les vents dominants ne frappent pas la sortie d'air, il n'y aura pas d'incidence sur le bâtiment », « s'il n'y a pas de vents dominants vers la sortie, ça n'aura aucune incidence » ;

[122.2] « Il doit être bloqué seulement si les vents dominants sont de ce côté-là » ;

[122.2.1] il ajoute ignorer s'il y a eu une étude sur les vents dominants sur ce bâtiment ;

[122.2.2] la Bénéficiaire dit que ce soffite est du côté nord-est.

[123] Il n'a pas constaté de dommage dans l'entretoit à ce sujet.





## Décision

[124] Le Tribunal rejette cette réclamation.

[125] L'expert des Bénéficiaires, qui parle d'une recommandation de l'APCHQ, dit que cela est une problématique seulement si c'est face aux vents dominants, sans dire d'où viennent les vents dominants.

[126] La Bénéficiaire dit que ce soffite est du côté nord-est, et a aussi affirmé au point 27 sur le revêtement extérieur, que la pluie venait du sud-ouest.

[127] Les vents dominants à Cowansville soufflent de l'ouest vers l'est et non, du nord-est ;

[127.1] il n'y a pas de station d'Environnement Canada à Cowansville, mais le Tribunal a trouvé le lien suivant sur les vents dominants à Sutton<sup>13</sup> (à 20 km de route, moins à vol d'oiseau) qui sont de l'ouest vers l'est ;

[127.2] en écoutant la météo, les Bénéficiaires constateront aussi que les météorologues surveillent les dépressions sur les Grands-Lacs au sud-ouest qui viendront sur nos régions, rarement d'une dépression en Gaspésie au nord-est qui s'en vient au-dessus de nos têtes.

[128] Vu la preuve, le Tribunal conclut, comme l'Administrateur, à l'absence de malfaçon.

## 25. Bouche d'extracteur d'air divers

[129] Les Bénéficiaires ont dénoncé : « Sorties extérieurs posé derrière le revêtement » et page 15 : Certains registres extérieurs ont été posé derrière le revêtement ce qui rend son remplacement difficile et coûteux. Le registre devrait être posé par-dessus le revêtement.

[130] L'Administrateur a rejeté cette réclamation :

L'inspecteur Lévesque mentionne que le remplacement éventuel des bouches de sorties d'air, comme la sècheuse par exemple, sera ardu et onéreux. Les sorties devraient être posées de telle façon que l'épaulement du registre soit à l'extérieur du lambris. Or ce n'est pas le cas, car celui-ci est derrière le déclin, mais partiellement doit-on préciser.

L'administrateur est d'avis qu'il n'y a pas de conséquences selon nos observations de la situation, notamment pour l'entretien. Par ailleurs, le registre est fait d'acier galvanisé ce qui sous-tend que le remplacement ne soit jamais requis pour usure ou rouille.

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 25 a été découverte dans l'année suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 25 doit rencontrer les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

<sup>13</sup> <https://www.environnement.gouv.qc.ca/climat/surveillance/rapport-RdV.pdf>



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 25.

### **Mathieu Lévesque**

[131] Mathieu Lévesque dit que ça pose problème :

[131.1] ce sont des sorties d'air faciles à accrocher, les clapets finissent par s'user ;

[131.2] le revêtement extérieur ça se pose du bas du mur jusqu'au haut du mur et par la suite on fait le soffite ;

[131.3] les deux vis de la sortie sont derrière le revêtement, elles ne sont pas accessibles ;

[131.3.1] pour défaire ça, il faut défaire le soffite et enlever le revêtement jusqu'en bas ;

[131.3.2] du revêtement de bois d'ingénierie (CanExel) on ne peut pas juste défaire une planche en plein centre sans défaire le reste qui est au-dessus parce qu'elles sont embouvetées l'une dans l'autre.

[132] Il n'y a pas de problème en tant que telle avec l'installation, c'est dans un entretien futur lorsque cette sortie-là va être abimée, à l'intérieur il y a un clapet qui empêche l'air de refouler dans le conduit, pour le remplacer ça va coûter cher pour accéder à l'ancrage du solin.

[133] À la question s'il a un lien sur Internet qui corrobore sa position que ce n'est pas selon les règles de l'art, il répond simplement que c'est une mauvaise pratique car on ne peut faire l'entretien sans coût important.

[134] Il ne connaît pas le matériau mais ce n'est pas en plastique facilement cassable ; il ajoute qu'on n'a pas à toucher à ça à moins qu'il y ait un dommage, quant à l'usure, il l'évalue à 15 ans.

### **Lorraine Laperrière**

[135] La Bénéficiaire affirme que ça a été installé après la réception des travaux, ça ne pouvait pas être constaté avant ça.

### **Benoît Laflamme**

[136] L'Entrepreneur affirme avoir construit le tout ainsi pour sécuriser l'eau qui pourrait sinon rentrer si les joints s'affaissaient.

[137] Si par *badluck* on doit en changer un, il y a moyen de remédier au problème avec une petite scie oscillante ;

[137.1] on coupe un petit peu le revêtement vis-à-vis les ailettes de tôles ;

[137.2] on enlève les cawking ;



[137.3]on enlève les vis ;

[137.4]on enlève ça de là ; et

[137.5]on en remet un autre, that's it that's all ça prend une heure dans le gros top.

[138] Contrairement à la prétention de l'inspecteur en bâtiment, la compagnie de revêtement CanExcel a une technique pour changer juste 1 planche sur leur site internet – le Tribunal note que le lien n'a pas été produit à l'audience.

### Décision

[139] Le Tribunal rejette la réclamation des Bénéficiaires pour les mêmes raisons que celles exposées dans la décision de l'Administrateur et ajoute ce qui suit.

[140] La réclamation est basée sur la prétention de l'inspecteur en bâtiment que du revêtement de bois d'ingénierie (CanExcel) on ne peut pas juste défaire une planche en plein centre sans défaire le reste qui est au-dessus parce qu'elles sont embouvetées l'une dans l'autre.

[141] Or, comme l'a affirmé l'Entrepreneur, cette prétention est erronée.

[142] Le site internet Maibec CanExcel contient les instructions pour « Revêtement d'ingénierie Maibec CanExcel - Comment remplacer une planche »<sup>14</sup>, la page web est citée ici au long comme si partie de la présente décision.

[143] Vu la preuve, la réclamation des Bénéficiaires est rejetée.

### 26. Finition du sous-sol

[144] Les Bénéficiaires ont dénoncé : Au contrat préliminaire sous-sol finit sans exclusion Salle des machines non finit – Date de la première observation 21 juin 2022.

[145] L'Administrateur a rejeté cette réclamation :

Les bénéficiaires déclarent qu'au contrat, il n'y avait pas d'exclusion pour la finition du sous-sol et que cela implique que la salle mécanique, objet dénoncé de ce point, devait être finie. Or le gypse est posé et les joints ne sont pas pontés. Le plafond n'est pas fini ni le revêtement de plancher.

En visite sur place, les bénéficiaires ont mentionné que c'était prévu au contrat. Nous avons analysé le contrat et nous ne retrouvons pas cette particularité. Par ailleurs, en considération des informations au dossier, voulant que l'inspection préreception ai eu cours entre les parties le 16 juillet 2021, le formulaire de dénonciation évoque quant à lui le 21 juin 2022 comme date de la première observation ce qui n'est pas tout à fait juste.

Observé le 16 juillet à la réception, l'administrateur rend sa décision selon l'analyse suivante, issue du règlement.

<sup>14</sup> [https://maibec.com/wp-content/uploads/2022/04/CANEXEL\\_TB-02\\_CommentRemplacerPlanche\\_FR-v4.pdf](https://maibec.com/wp-content/uploads/2022/04/CANEXEL_TB-02_CommentRemplacerPlanche_FR-v4.pdf)  
Dossier n° S22-112304-NP  
8 septembre 2023



La visite des lieux nous a permis de constater que le point 26 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 [...]

L'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente a été découverte et **dénoncée dans les délais** prévus au Règlement. (Note du tribunal : sic!)

Nous sommes toutefois d'avis que la réclamation n'a pas été transmise dans les délais. En effet, le délai entre la réception de la réclamation écrite par l'administrateur versus la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception n'a pas été respecté. Nous considérons que la réclamation n'a pas été transmise dans un délai raisonnable tel que mentionné au paragraphe 2 de l'article 10 [...]

Dans les circonstances, en raison du **délai de transmission déraisonnable**, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 26.

### Lorraine Laperrière

[146] La Bénéficiaire affirme que dans le contrat A-1, il est mentionné que « option sous-sol fini », il n'y a pas d'exclusion concernant la salle des machines.

[147] Elle dit avoir verbalement soulevé le fait à Monsieur Laflamme lors de l'inspection ;

[147.1] il a dit « c'est comme ça on les finit jamais cette salle-là, c'est toujours comme ça » ;

[147.2] elle a dit « pourtant j'avais demandé un sous-sol fini, il a répondu « c'est toute comme ça on les fait jamais ».

[148] Elle en a parlé à Monsieur Lévesque [près d'un an plus tard], qui lui a dit que dans le contrat [Monsieur Lévesque n'est pas avocat], ce n'était pas indiqué que la salle des machines était exclue de la finition du sous-sol, donc si on parle d'un sous-sol fini, on parle d'un sous-sol fini avec toutes les pièces au sous-sol.

[149] Elle ne l'a pas inscrit au formulaire d'inspection pré-réception, ça a été fait verbalement pour la raison que c'est Monsieur Lévesque qui nous a fait remarquer que dans notre contrat, ce n'était pas indiqué que c'était exclu.

### Benoît Laflamme

[150] Benoit Laflamme dit que si on va à E80, le contrat préliminaire est détaillé, « c'est difficile d'être plus clair que ça »,

[150.1] à la page 4/5, au niveau sous-sol c'est tout détaillé, la partie qui parle de la salle mécanique indique qu'il y a une porte standard, des pentures et une poignée noire et des cadrages carrés.

[151] La salle mécanique n'est pas une pièce mais le dessous de l'escalier et les clients ont acheté un chauffage central, leur sous-traitant est venu installer leur système, « donc un coup qu'il l'a posé, essaie de mettre des joints de gyproc en arrière ».



## Décision

[152] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage.

[153] Le Tribunal note d'abord que l'Administrateur a écrit dans sa décision que cela a été dénoncé dans les délais, alors que cela n'apparaît nulle part dans le formulaire de réception pré-réception – le soussigné rend sa décision sur la base de la preuve lors d'un procès de novo<sup>15</sup>, il n'est pas lié par les conclusions ou constatations de l'Administrateur.

[154] Le Tribunal réitère ce qu'il a écrit plus haut sur l'obligation des Bénéficiaires de dénoncer par écrit les malfaçons s'ils désirent réclamer à la GCR une quelconque malfaçon apparente à la réception.

[155] Comme dit plus haut, dans l'affaire, *Gauthier c. Goyette Duchesne Lemieux inc.* (2006 CanLII 60492), notre ancien collègue Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrit (note : l'Étape 5 est l'inspection pré-réception) :

[24] L'objectif et l'utilité de l'Étape 5 sont notamment de dénoncer les problèmes apparents à l'Entrepreneur et à l'Administrateur ainsi que les éléments que les acheteurs jugent incomplets ou insatisfaisants et devront être réparés. Dans l'éventualité où les acheteurs décidaient de demander à l'Entrepreneur de corriger ces problèmes et qu'une plainte à l'Administrateur devait être déposée, il est crucial que des éléments apparents aient été dénoncés dans l'Étape 5 à l'Entrepreneur pour être recevable en vertu de la protection d'une année pour les malfaçons apparentes (articles 3.1 et 3.2 du contrat de garantie).

[156] La seule façon de déclarer recevable, la réclamation des Bénéficiaires serait de modifier la preuve ou le *Règlement*.

[157] Non seulement elle ne l'a pas dénoncée à la réception, mais cela a pris près d'un an avant de demander à son inspecteur en bâtiment son avis sur le contrat.

[158] Enfin, comme l'a plaidé l'Administrateur, il n'y a pas, non plus, d'obligation au Code du bâtiment de « finir » la salle mécanique.

[159] Vu la preuve, vu le Règlement, le Tribunal rejette la réclamation.

## 27. Revêtement extérieur

[160] Les Bénéficiaires ont dénoncé : « Gondlement revêtement ext. Côté droit – Joints du revêtement de fibre de bois non conforme – Solins non conforme – Scellant manquant à plusieurs endroits (garage, fenêtres, soffite, etc.) ».

[161] À l'audience, les Bénéficiaires affirment qu'il ne reste que :

[161.1]1. Mur du côté droit du garage, Gondlement revêtement extérieur ;



[161.2]2. Installation du recouvrement extérieur sous les fenêtres, coins ont été coupés ;

[161.3]3. pose du solin métallisé installé au bas du mur (coin de la galerie) (p6 de la décision supplémentaire A-13, 2e photo) ou rapport de Lévesque page 14) ;

[161.3.1] sur cet élément, bien que la Bénéficiaire ait affirmé qu'il n'y avait pas de scellant au-dessus, les Bénéficiaires et leur expert présents ont clarifié que la dénonciation de cet élément portait bien sur la pose du solin, et non pas qu'il manquait du scellant sur le solin.

[162] L'Administrateur a rejeté ce point dans sa décision supplémentaire du 7 décembre – le Tribunal note déjà qu'au moment de rendre sa décision, l'Administrateur ignorait que le revêtement extérieur n'avait pas été posé au moment de l'inspection préreception de juillet 2021 mais posé plus tard, en septembre :

En visite sur place, les bénéficiaires nous ont fait observer un léger bombement apparent du déclin de bois au côté droit de la maison. Aussi, les bénéficiaires nous renvoient au rapport réalisé par leur inspecteur. Observé le 21 juin 2022 selon le formulaire de dénonciation, la réception ayant été faite entre les parties le 16 juillet 2021, un délai d'un an s'est écoulé. La question du scellant manquant à plusieurs endroits est traitée dans la décision initiale.

Pour la question du joint d'about sous une fenêtre avec scellant au lieu du couvre-joint. Ce joint est partiel et la solution de scellant est acceptable pour l'administrateur, car il n'est pas possible de poser un couvre-joint pleine longueur.

Le solin métallisé installé au bas du mur est acceptable selon nous.

L'analyse suivante, issue du règlement, amène l'administrateur à rendre sa décision conformément au règlement, et ce, plus particulièrement pour le déclin.

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 27 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 [...]

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 27.



## 1. Mur du côté droit du garage, Gondollement revêtement extérieur

### Mathieu Lévesque

[163] Mathieu Lévesque dit que pour lui, ça vient du mur de structure à l'arrière en bois, ce n'est pas le revêtement comme tel qui est croche, le mur à l'arrière gondole un peu, le revêtement lui est moulé autour de ça – ça n'a pas d'incidence sur le bâtiment sauf que le revêtement devrait être droit il ne devrait pas gondoler.

### Lorraine Laperrière

[164] La Bénéficiaire affirme, de façon crédible, que :

[164.1] le revêtement n'avait pas été posé à la réception mais le 18 septembre 2021 ;

[164.2] ça a été constaté en juin 2022, ceux qui sont venus faire le terrassement (ils ont commencé en juin 2022) le lui ont fait remarquer ;

[164.3] elle n'avait pas vu avant que ce fût gondolé ;

[164.4] « je suis à peu près certaine » que ça n'avait pas gondolé avant, « que ça a comme travaillé pendant l'hiver ».

### Benoît Laflamme

[165] Pour l'Entrepreneur, « je ne vous cache pas qu'il y a une petite wave », il y a pu y avoir une fourrure qui a tordu un petit peu qui a occasionné cela, c'est du bois c'est un peu normal que ça travaille.

### L'Administrateur

[166] Pour l'Administrateur, il s'agit d'une malfaçon qui doit être corrigée, il ignorait à l'époque de la rédaction de sa décision que le revêtement extérieur était absent lors de la réception.

### Décision

[167] Vu la preuve de la présence d'une malfaçon, vu le *Règlement* qui couvre cette malfaçon, le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires sur ce point.

## 2. Installation du recouvrement extérieur sous les fenêtres, coins ont été coupés

### Lorraine Laperrière

[168] Elle affirme ne pas avoir remarqué cette situation avant que les ouvriers venus faire le terrassement, tout comme Monsieur Lévesque, le lui disent en juin 2022.

[169] Elle trouve ça aberrant, un petit morceau de CanExcel juste en dessous de la fenêtre, et qu'il y ait du scellant de chaque côté ;



[169.1]elle a vu ailleurs que la planche continuait en dessous de la fenêtre, le joint n'était pas à égalité de chaque côté de la fenêtre, il y avait un joint mais dans le milieu de la fenêtre, pas dans les coins.

### **Mathieu Lévesque**

[170] Mathieu Lévesque dit que quand on le pose comme ça au-dessus d'une fenêtre, dans les règles de l'art on devrait toujours croiser un joint d'une fenêtre ou d'une porte pour éviter d'arriver sur un coin car ça a tendance à vouloir travailler plus là et ça peut craquer.

[171] En mettant un joint de scellant, le risque est que ce joint craque au fil du temps plus rapidement que la normale, ce coin-là va durer moins longtemps que le reste du revêtement extérieur et ce qu'il va arriver par la suite, l'eau va s'infiltrer surtout sur le coin d'une fenêtre parce que l'eau perle sur le bord de la fenêtre, d'une façon plus concentrée là que sur le reste du bâtiment – si ça craque ça va entrer dans le bâtiment.

[172] En contre-interrogatoire, à la question s'il n'est pas vrai que tous les scellants autour des portes et fenêtres doivent être entretenus, que ça fait partie de l'entretien du bâtiment, il répond « oui ».

### **Benoit Laflamme**

[173] Pour l'Entrepreneur, la compagnie CanExcel a dit que c'est comme ça que ça se faisait (pièce E-90 traitement des coins, p. 2 on voit les dessins) – c'est pour cela que CanExcel nous dit que c'est correct de le faire de même.

[174] La manière que ça a été fait le CanExcel, il y a deux manières de le faire, il y a cette manière-là, et il y a l'autre manière,

[174.1] quand ta planche arrive au bout du douze pieds, et que ton joint est là, t'as pas bien bien le choix de faire ton joint là ;

[174.2] ça fait une belle job et il n'y a aucun problème nulle part, c'est scellé ;

[174.3] ça ne veut pas dire que toutes les maisons sont faites de même, il y en a que c'est de même, il y en a que ce n'est pas de même.

[175] La compagnie l'approuve, on a le droit.

### **L'Administrateur**

[176] Pour l'Administrateur, l'inspecteur Lévesque a admis que c'est une question d'entretien, le *Règlement* ne couvre pas l'entretien des bâtiments, c'est même exclu (article 12, alinéa 3).

### **Décision**

[177] Malgré une analyse détaillée de la preuve et les recherches personnelles du Tribunal pendant son délibéré, le Tribunal n'a pas vu d'élément, y compris de décision favorable aux Bénéficiaires, permettant de conclure que les Bénéficiaires avaient rempli leur fardeau de preuve à l'effet qu'il y avait une malfaçon dans le sens juridique du terme obligeant l'Entrepreneur à effectuer des travaux correctifs en vertu du *Règlement*.





[178] Vu la preuve, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires sur cet élément 2 de ce point 27.

### **3. pose du solin métallisé installé au bas du mur (coin de la galerie)**

#### **Mathieu Lévesque**

[179] Pour l'inspecteur Lévesque, l'ouverture qui est là est d'importance pour garder une ventilation entre le revêtement et la structure, pour que l'eau puisse s'évacuer le solin qui a été posé doit être posé de la même façon que les fenêtres ;

[179.1] il demande que le Tribunal ordonne qu'il soit posé de la même façon que pour les fenêtres, soit remonté sur les côtés.

[180] Les solins dans le bas des murs, ça se pose de la même façon que sur une fenêtre, faut que le solin remonte sur le côté, la GCR a une super de belle fiche explicative là-dessus, le solin doit remonter sur le côté comme sur le dessus des fenêtres.

#### **Lorraine Laperrière**

[181] Il y a un balcon là où est le solin métallique, le solin est par-dessus le balcon, il y a un toit par-dessus, la direction de la pluie fait en sorte que cette partie-là n'est pas à l'abri de la pluie parce que la pluie arrive de côté, Sud-Ouest ; une gouttière récupère l'eau du toit par-dessus le patio.

[182] En dessous du patio, le patio est adossé à la fondation, il n'y a rien en dessous, pas de pièce, seulement un espace de rangement – derrière est la cuisine, le sous-sol en dessous de la cuisine il y a une chambre à coucher.

[183] Elle ignorait le problème avant qu'il soit constaté par son inspecteur Lévesque.

#### **Benoît Laflamme**

[184] L'Entrepreneur nie la prétention de l'inspecteur Lévesque qu'il y ait une non-conformité.

[185] L'article 9.26.1.1 du *Code du bâtiment* dit qu'une plateforme est considéré comme une toiture si l'eau ne passe pas au travers, donc le patio est considéré comme une toiture car l'eau ne passe pas au travers :

[185.1] il faut traiter le solin à la jonction du patio et du revêtement comme un solin de toiture.

[186] Il n'y a absolument rien de pas correct.

[187] Il produit une fiche de la GCR à ce sujet (solin de jonction – Les solins de balcons et terrasses<sup>16</sup>) qui montre que le solin doit remonter de six pouces derrière la membrane.

[188] Pour ce solin, avant de faire le ciment, on met une membrane Resisto au complet en arrière de ça, c'est sûr que c'est scellé, c'est quasiment un bateau

<sup>16</sup> <https://www.garantiegcr.com/app/uploads/2021/06/ft-9-26-4--01-210708.pdf>  
Dossier n° S22-112304-NP  
8 septembre 2023



– une portion pliée remonte plus haut et il remet tout le temps une membrane 3M dans les coins pour protéger encore plus à l'arrière, le solin ne se termine pas à la base du revêtement extérieur et remonte à l'arrière.

### Décision

[189] Vu la preuve que le solin est à la jonction du balcon et du revêtement, vu la preuve non contredite quant à la pose du solin présent, le Tribunal rejette la réclamation des Bénéficiaires à ce sujet.

### RÉSERVE DES DROITS

[190] Le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a été saisi que des recours à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement*.

[191] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*<sup>17</sup> stipule :

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

[192] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>18</sup> :

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

[193] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*<sup>19</sup> :

[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.

[194] Dans son arrêt *Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*<sup>20</sup>, la Cour d'appel confirme la coexistence des recours en vertu du *Règlement* et du droit commun, le *Règlement* étant un complément aux garanties du droit commun :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, **un complément aux garanties** contre les vices cachés du *Code civil*. [...].

<sup>17</sup> L.R.Q., B-1.1

<sup>18</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

<sup>19</sup> 2016 QCCA 2094.

<sup>20</sup> 2013 QCCA 1211.



[195] Sans que cette affirmation puisse être interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé de la position des Bénéficiaires dans un éventuel recours contre l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage réserve leurs droits de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun.

### FRAIS D'ARBITRAGE

[196] L'article 21 du *Règlement* stipule :

21. Les coûts de l'arbitrage [...] Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[197] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause partiel, les coûts de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours récursoires contre l'Entrepreneur.

### FRAIS D'EXPERTISES

[198] Les Bénéficiaires demandent le remboursement de leurs frais d'expertises pour la présence de leur expert à l'audience, soit de \$975 plus les taxes.

[199] Le *Règlement* prévoit :

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[200] Vu les conclusions à laquelle il en arrive, le Tribunal considère de pertinent et raisonnable, au sens du *Règlement*, d'accueillir pour moitié, la réclamation des Bénéficiaires et d'ordonner à l'Administrateur le remboursement de la somme de 487,50\$ plus les taxes, sous réserves de ses recours subrogatoires à l'encontre de l'Entrepreneur

### DÉLAI D'EXÉCUTION

[201] Vu l'envoi de la présente décision un vendredi, le Tribunal a augmenté de deux jours, le délai d'exécution habituel de 45 jours pour les travaux correctifs que devront effectuer l'Entrepreneur.



## CONCLUSION

### [202] PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[202.1] **Quant aux points 20. Balcon arrière (la réclamation au complet sur ce point) et 27. Revêtement extérieur (seulement pour l'élément 1. Mur du côté droit du garage, Gondolement revêtement extérieur) ;**

[202.1.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant à l'ensemble de la réclamation du point 20, et, pour le point 27, seulement pour le premier élément (Mur du côté droit du garage, Gondolement) ;

[202.1.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à la malfaçon et de remettre les lieux en état sur ces points au plus tard quarante-sept (47) jours après la date de la présente sentence, 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 ce délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai sans autre avis ;

[202.2] **Quant à tous les autres points (08, 12, 15,16, 22, 25, 26) et, pour le point 27, les éléments 2 et 3 ;**

[202.2.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires pour tous les autres points/éléments **ET RÉSERVE** les droits des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter leurs recours devant les tribunaux de droit commun, contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit et de la prescription civile ;

### [202.3] **Frais d'expertises et d'arbitrage :**

[202.3.1] **CONDAMNE** la Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) à rembourser aux Bénéficiaires la somme de \$487,50 plus \$24.38 tps et \$48.63 tvq, soit \$560.51 avec les taxes dans les trente jours de la présente décision, avec intérêt légal à partir du 31<sup>e</sup> jour ;

[202.3.2] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;



[202.3.3] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur Constructions Benoit Laflamme Inc., pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement ordonné dans la présente sentence des frais d'expertises des Bénéficiaires (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 8 septembre 2023



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

