

# ARBITRAGE

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

---

CANADA

Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)

N° dossier Garantie : 133337-8116

N°s dossiers SORECONI : 221111001 et 232602001

---

Entre

**Josée Matte**  
**Sylvain Légaré**  
Bénéficiaires

ET

**9278-4024 Québec inc./Marchand Construction et Rénovation**  
Entrepreneur

ET

**La Garantie Construction Résidentielle**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Sylvain Légaré  
Josée Matte  
Jean Duguay  
Michaël Gauthier (par écrit)

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
Yvan Gadbois

Date de l'audience : 6 février 2024

Date de la sentence : 13 février 2024

## Description des parties

### Bénéficiaires :

Madame Josée Matte  
Monsieur Sylvain Légaré  
559 Chemin des Merisiers  
Lac-Sergent, Qc. G0A 2J0

### Entrepreneur :

9278-4024 Québec inc./Marchand Construction et Rénovation  
28 rue François-Bertrand  
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Qc. G3N 3C8

### Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)  
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  
Place du Canada  
1010 ouest, de la Gauchetière #950  
Montréal, Qc. H3B 2N2

### Liste des pièces

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 Liste des témoins;
- B-2 Copie de la 1<sup>ère</sup> décision de l'administrateur (2020);
- B-3 En liasse photos de la douche;
- B-4 En liasse photos du problème de revêtement;
- B-5 Historique des évènements;
- B-6 CV des experts, en liasse;
- B-7 Vidéo du problème de la douche en pièce jointe séparée;
- B-8 Rapport d'expert Gauthier-Duguay / Facture MEXP202306201 de Groupe Expert Québec;
- B-9 Facture de l'expert Duguay;
- B-10 Plan de montage des fermes de toit – source de la page 26 du rapport B-8.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 11 mars 2017;
  - A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 11 mars 2017;
- Dénonciation(s) et réclamation(s)
- A-3 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 9 avril 2022, incluant :
    - Formulaire de dénonciation daté du 30 mars 2022;

- A-4 Formulaire de réclamation signé le 28 avril 2022;
- A-5 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 4 mai 2022, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 30 mars 2022 (voir A-3);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces)
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-6 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-7 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 2 novembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 8 novembre 2022;
- A-8 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 novembre 2022, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 14 novembre 2022;
  - Décision de l'Administrateur daté du 2 novembre 2022 (voir A-7);
  - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 15 novembre 2022;
- A-9 Curriculum Vitae du conciliateur Maxime Dionne;
- A-10 En liasse, la décision supplémentaire rectifiée de l'Administrateur datée du 31 janvier 2023, ainsi que le courriel de transmission aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur et l'accusé de réception de Postes Canada des Bénéficiaires;
- A-11 ANCIENNE RÉCLAMATION (REC 3544) Décision de l'Administrateur datée du 11 mai 2020, ainsi que le courriel de transmission aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-12 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 1<sup>er</sup> mars 2023, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 26 février 2023;
  - Décision supplémentaire rectifiée de l'Administrateur datée du 31 janvier 2023 (voir A-10);
  - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 1<sup>er</sup> mars 2023;
- A-13 Photo supplémentaire prise le 25 février 2020.

INTRODUCTION.....	4
Preuve.....	4
Sylvain Légaré.....	4
Experts des Bénéficiaires : Michaël Gauthier et Jean Duguay.....	15
Yvan Gadbois.....	17
Plaidoiries.....	22
Le Bénéficiaire.....	22
L'Administrateur.....	23
Réplique du Bénéficiaire.....	24
Décision.....	24
Recours en vertu du Règlement.....	24
Décision du 11 mai 2020 non portée en arbitrage.....	25
Conclusion quant au Point 2 - douche.....	29
Conclusion quant au Point 1 – fissures/structure.....	30
Réserve des droits.....	32
Frais d'expertises et d'arbitrage.....	33
CONCLUSION.....	33

## INTRODUCTION

- [1] La sentence arbitrale porte sur deux dossiers réunis pour enquête et audition.
- [2] Dans le dossier 221111001, le Tribunal d'arbitrage a été saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur rendue le 2 novembre 2022, demande reçue par SORECONI le 11 novembre 2022, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 novembre 2022.
- [3] Dans le dossier 232602001, le Tribunal d'arbitrage a été saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision supplémentaire rectifiée de l'Administrateur datée du 31 janvier 2023, demande reçue par SORECONI le 26 février 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 1<sup>er</sup> mars 2023.
- [4] Le Bénéficiaire a demandé en mars 2023 un délai pour obtenir un rapport d'expert – les experts sont venus sur les lieux le 5 juillet 2023 et ont produit leur rapport le 14 octobre 2023 (pièce B-8).
- [5] Lors de la seconde conférence de gestion du 15 novembre 2023, en continuité de celle tenue le 14 décembre 2022, le Bénéficiaire a confirmé que les points des décisions de l'Administrateur du 2 novembre 2022 et du 31 janvier 2023 avec lesquels les Bénéficiaires ont un différend, qu'ils demandent au Tribunal de trancher, sont :
- [5.1] Point 1 dans les deux décisions : Déformation et fissuration du mur porteur ;
- [5.2] Point 2 dans la première décision : Douche à l'étage (gel).
- [6] L'audience s'est tenue dans le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, après une visite des lieux.
- [7] Bien que dûment notifié, l'Entrepreneur était absent.
- [8] Une décision de l'Administrateur du 11 mai 2020 (pièce A-11) indique que la réception des travaux a eu lieu le 21 juin 2017 et que la fin des travaux est daté du 15 septembre 2017.

### Preuve

#### Sylvain Légaré

- [9] Les Bénéficiaires ont produit en B-5, l'historique de leur dossier :
- Historique (événements, démarches et communications) afin de donner un bref aperçu de notre dossier:
    - 21 juin 2017
      - o Prise de possession
      - o Formulaire d'inspection pré réception non rempli par l'entrepreneur
      - o Travaux inachevés
        - Cuisine (mobilier et comptoir)
        - Plomberie salle de bain R-C
        - Escalier de bois et limon central pour aller à l'étage

- Revêtement extérieur (Fribo Ciment et Soffite)
- Novembre 2018
  - o Informer l'entrepreneur des fissures sur les murs
- Janvier 2018
  - o Réparation des fissures (tirage de joint seulement)
  - o Refaire peinturer à nos frais
- Avril 2018
  - o Travaux sur l'isolation de la douche à l'étage (isolant et uréthane en canne pour isoler le plancher et le drain de la douche)
  - o Rien n'est fait sur la tuyauterie d'alimentation en eau de la douche
- Hiver 2018-2019 (Nov. 2018 à Mars 2019)
  - o Plusieurs communications téléphoniques auprès de l'entrepreneur se terminant par des promesses d'interventions qui ne se sont jamais réalisées
- Mai 2019
  - o Visite de M. Michel Marchand qui n'a duré que 5 minutes pour prendre des photos et voir les points réclamés pour prendre action rapidement (25 mai 2019).
- ÉTÉ 2019 (Juin à Sept. 2019)
  - o Plusieurs promesses de M. Marchand d'effectuer les travaux mais sous prétexte que son équipe est trop débordé et occupé sur d'autres chantiers, rien n'est fait.
- Novembre 2019
  - o Première dénonciation (#Dossier 3544)
- Décembre 2019
  - o Première réclamation (#Dossier 3544)
- Février 2020
  - o Visite du conciliateur (M. Yvan Gadbois)
  - o Entrepreneur était absent (pour cause de rendez-vous chez le médecin)
- Période COVID..... (mars 2020 à mai 2021)
- Mai 2020
  - o Décision de l'administrateur : Tous les points sont REJETÉS (#Dossier 3544)
- Avril 2022
  - o Deuxième dénonciation, 9 avril 2022 (#Dossier 8116)
- Avril 2022
  - o Deuxième réclamation, 29 avril 2022 (#Dossier 8116)

- Juin 2022

o Visite du conciliateur (M. Maxime Dionne)

o Entrepreneur était absent (n'est plus accrédité GCR depuis environ 2 ans)

- Novembre 2022

o Décision de l'administrateur : Les points #2-3-4 et 5 sont rejetés.

o Point #1 demeure sans décision car une expertise technique sur la structure doit être faite par un expert en structure mandaté par GCR avant le 27 janvier 2023

[10] À l'audience, le Bénéficiaire rapporte qu'il est entré dans sa maison le 21 juin 2017 et qu'il a dénoncé ses problèmes à l'Entrepreneur dans la première année.

[11] Il a découvert son problème de douche le premier hiver en janvier 2018 et il l'a dénoncé verbalement par téléphone à l'Entrepreneur (Michel Marchand, mandaté par l'Entrepreneur) qui est venu faire des « petits travaux d'isolation de la douche » en avril 2018 ;

[11.1] l'Entrepreneur n'a effectué aucuns travaux sur cette douche par la suite et aucun courriel de 2019 (produits en B-5) ne mentionne le mot « douche », sinon le 15 décembre 2019 le courriel de l'Entrepreneur dit « mon équipe s'occupera de l'ensemble du dossier ».

[12] En avril 2018, l'Entrepreneur a mis de l'isolant, de l'uréthane en canne, pour essayer de régler le problème de la douche, il n'y a eu aucune intervention au niveau des tuyaux d'alimentation (le Bénéficiaire était présent pour le voir).

[13] A l'hiver suivant (2018-2019), le Bénéficiaire lui a relaté la même problématique et là est parti en vrille toutes les communications sans réponse de Monsieur Marchand.

[14] Il réfère aux courriels reproduits en la pièce B-5 :

**From: marchandreno@gmail.com**

Sent: Sunday, December 15, 2019 12:23 PM

To: sylvain legare

Subject: suivi dossier

Bonjour,

dénonciation reçue

Le tireur de joint a tenté de vous rejoindre à de nombreuses reprises en juillet et après les vacances de la construction, et ce, sans retour de votre part.

Après la période des fêtes, mon équipe s'occupera de l'ensemble du dossier.

Merci Michel Marchand

**From: marchandreno@gmail.com**

Sent: Tuesday, July 9, 2019 7:26 AM

To: sylvain legare

Subject: Re: gypse

Bonjour,

le tireur de joint James va te contacter

Merci Michel Marchand

**De : sylvain legare**

Envoyé : lundi, 8 juillet 2019 23:10

À : marchandreno@gmail.com

Bonjour Michel,

Tu es venu voir les travaux de correction à faire le 25 mai et rien ne s'est passé depuis.... tireur de joint, brique, échangeur d'air, cuisine.....

Est-ce que tu pourrais me faire une mise à jours ainsi qu'un échéancier

Merci Sylvain

**From: marchandreno@gmail.com**

Sent: Monday, June 17, 2019 6:05 PM

To: sylvain legare

Subject: Re: gypse

Tout le monde est dans le jus...je m'en occupe à nouveau

Compte sur moi, cela va se régler

Merci Michel Marchand

**De : sylvain legare**

Envoyé : dimanche, 16 juin 2019 22:41

À : marchandreno@gmail.com

Salut Michel,

Je n'ai pas eu de nouvelles pour le gypse et l'échangeur d'air.....

Sylvain

**From: marchandreno@gmail.com**

Sent: Sunday, June 9, 2019 5:22 PM

To: sylvain legare

Subject: gypse

Bonjour,

je m'occupe du tirage de joints et échangeur d'air cette semaine.

Ils vont communiquer avec toi.

Désolé, j'ai été débordé la semaine dernière.

Merci Michel Marchand

- [15] L'Entrepreneur est venu pendant l'hiver 2019 mais il n'y a pas eu d'intervention de faite.
- [16] En mai 2019, il est venu sur place pour venir voir la douche, les fissures, et autres points, il a affirmé qu'il allait faire des interventions rapidement, mais ça n'a pas été le cas.
- [17] A l'été 2019, de juin à septembre, il y a eu plusieurs promesses de Monsieur Marchand d'effectuer les travaux, il prétextait être trop débordé.
- [18] Pour cela en novembre 2019, les Bénéficiaires ont fait leur première dénonciation à la GCR sur vingt-et-un points, puis en décembre 2019 la réclamation à la GCR.
- [19] Monsieur Yvan Gadbois (alors inspecteur-conciliateur pour la GCR) est venu faire une inspection en l'absence de l'Entrepreneur (d'après sa décision du 11 mai 2020 : inspection le 25 février 2020 conditions climatiques -1C).
- [20] Puis il y a eu le Covid en mars 2020 et en mai 2020 (pièce A-11) ils ont reçu la décision de l'Administrateur à l'effet que tous les points étaient rejetés.
- [21] Pour la douche (Point 2 de la décision du 2 novembre 2022), dans sa décision du 11 mai 2020<sup>1</sup>, l'Administrateur avait rejeté la réclamation en ces termes (note du Tribunal : cette décision réfère à des travaux de l'Entrepreneur à l'automne 2018, la preuve à l'audience est à l'effet qu'ils ont eu lieu en avril 2018) :

## 18. DOUCHE À L'ÉTAGE

Le bénéficiaire a mentionné que les conduits d'eau ainsi que le drain de la douche de l'étage gèlent dès que la température descend sous les moins quinze degrés Celsius et que malgré l'ajout d'isolant au plancher par l'entrepreneur à l'automne 2018, la douche est toujours inutilisable par temps froid.

Notre visite nous a permis de constater que la douche de l'étage repose sur un plancher en partie exposé au-dessus du perron de l'entrée principale.

Les conditions climatiques prévalant lors de la visite ne nous ont pas permis de constater le gel à la douche.

Analyse et décision (point 18)

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 18 rencontre les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

« 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 :

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du

---

<sup>1</sup> Note du Tribunal : le 11 mai 2020 prit effet le décret 505-2020, par lequel le Gouvernement du Québec, après l'arrêt dû à la Covid, autorisait les activités du secteur de la construction, ainsi que les fournisseurs de biens et de services de ce secteur, courtiers immobiliers, arpenteurs-géomètres, inspecteurs, évaluateurs en bâtiment et évaluateurs agréés : *Gazette Officielle du Québec*, Partie 2, 7 mai 2020, no 19A, p. 1893A.

bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil ; »

Toutefois, l'historique du dossier nous permet de comprendre que le vice caché que dénoncent les bénéficiaires est **connu de leur part depuis l'hiver 2017-2018 et que celui-ci a été dénoncé par écrit à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur le 26 novembre 2019, soit environ vingt (20) mois** suivant sa découverte. Ainsi donc, l'administrateur considère qu'il s'agit d'un délai de dénonciation déraisonnable.

Dans les circonstances, le bénéficiaire **ayant fait défaut de dénoncer le vice caché par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte**, l'administrateur doit rejeter la présente réclamation à l'égard du point 18. (Nos caractères gras)

[22] Pour les fissures (Point 1 des décisions du 2 novembre 2022 et 31 janvier 2023), mentionnées dans la première décision de 11 mai 2020 (pièce A-11) sur plusieurs points, l'Administrateur avait alors rejeté la réclamation des Bénéficiaires en ces termes :

Point 1. SALON - DOMMAGES RÉCURRENTS AU JOINT DE PLÂTRE : [...] Lors de notre visite, nous avons observé une importante fissure au mur arrière du salon, près du foyer, laquelle se prolonge du sol jusqu'au plafond cathédrale

Point 2. DOMMAGES RÉCURRENTS AU JOINT DE PLÂTRE

Le bénéficiaire a mentionné que les dommages sont réapparus à l'été ou à l'automne 2019 à la suite de correctifs apportés par l'entrepreneur à l'hiver 2018-2019.

Les bénéficiaires demandent qu'à la suite de la correction des joints de plâtre, la peinture soit refaite sur presque toute la totalité des murs et plafonds.

Notre visite nous a permis d'observer ce qui suit :

- Bombement du plâtre par une tête de vis ressortant au bas du mur au hall d'entrée contigu avec le garage ;
- Fissuration au coin de fer au plafond du rez-de-chaussée avec l'ouverture de l'escalier ;
- Fissuration au coin de fer au mur du corridor et celui donnant sur le salon contigu avec la chambre au-dessus de la salle à manger.

Point 4. DOMMAGES GRADUELS À CERTAINS JOINTS DE PLÂTRE

Le bénéficiaire a mentionné que le joint entre le plafond cathédral et le mur de l'escalier menant à l'étage s'est légèrement fissuré dans la première année d'occupation, situation s'étant aggravée depuis l'automne 2019

De plus, le joint au plafond de l'étage s'est endommagé au-dessus de l'ouverture de l'escalier et au boudoir dès la première année, situation s'étant aggravée avec le temps.

Les bénéficiaires demandent qu'à la suite de la correction des joints de plâtre, la peinture soit refaite sur presque toute la totalité des murs et plafonds.

Notre visite nous a permis d'observer un relâchement du ruban à joint de plâtre provoquant la fissuration du plâtre aux endroits suivants :

- Fissuration du joint entre le mur longeant l'escalier et le plafond cathédral du salon ;
- Au plafond du corridor de l'étage, près de l'escalier ;
- De part et d'autre du mur séparant le boudoir de l'escalier sur quelques centimètres entre la partie horizontale du plafond à l'étage et la partie cathédrale

#### 5. RÊLÂCHEMENT DE CERTAINS JOINTS NON RÉPARÉS

Le bénéficiaire a mentionné que des joints se sont relâchés à certains endroits depuis la première année, lesquels n'ont pas été réparés.

Les bénéficiaires demandent qu'à la suite de la correction des joints de plâtre, la peinture soit refaite sur presque toute la totalité des murs et plafonds.

Notre visite nous a permis d'observer un léger décollement du ruban à joint de plâtre aux endroits suivants :

- Sur une section de quelques centimètres entre la partie horizontale du plafond au salon avec la partie cathédrale près du mur nord-ouest de la résidence ;
- Sur deux sections de quelques centimètres à la partie supérieure du mur latéral sud-ouest du salon

#### 15. DOMMAGES RÉCENTS AUX JOINTS DE PLÂTRE

Le bénéficiaire a mentionné que des dommages sont apparus depuis l'été 2019.

Les bénéficiaires demandent qu'à la suite de la correction des joints de plâtres, la peinture soit refaite sur presque toute la totalité des murs et plafonds.

Notre visite nous a permis d'observer ce qui suit :

- Un bombement du joint de plâtre au coin de l'ouverture de la cage de l'escalier et le haut du mur de la chambre principale ;
- Le relâchement de la boiserie au cadrage de la porte de la chambre principale du côté de la salle à manger.

#### Analyse et décision (points 1 à 3)

La visite des lieux nous a permis de constater que les points 1 à 3 rencontrent les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

« 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 :

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 ; »

Toutefois, l'historique du dossier nous permet de comprendre que les malfaçons que dénoncent les bénéficiaires sont **connues de leur part depuis l'hiver 2017-2018 et que celles-ci ont été dénoncées par écrit à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur le 26 novembre 2019, soit environ vingt (20) mois suivant leur**

**découverte.** Ainsi donc, l'administrateur considère qu'il s'agit d'un délai de dénonciation déraisonnable.

Dans les circonstances, les bénéficiaires ayant fait défaut de dénoncer les malfaçons par écrit dans un délai raisonnable suivant leur découverte, l'administrateur doit rejeter la présente réclamation à l'égard des points 1 à 3

#### **Analyse et décision (points 4 à 11)**

La visite des lieux nous a permis de constater que les points 4 à 11 rencontrent les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Toutefois, l'historique du dossier nous permet de comprendre que les malfaçons que dénoncent les bénéficiaires sont **connues de leur part depuis la première année d'occupation et que celles-ci ont été dénoncées par écrit à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur le 26 novembre 2019, soit plus de dix-sept (17) mois** suivant leur découverte. Ainsi donc, l'administrateur considère qu'il s'agit d'un délai de dénonciation déraisonnable.

Dans les circonstances, **les bénéficiaires ayant fait défaut de dénoncer les malfaçons par écrit dans un délai raisonnable suivant leur découverte,** l'administrateur doit rejeter la présente réclamation à l'égard des points 4 à 11

#### **Analyse et décision (point 15 à 17)**

L'analyse du dossier nous permet de constater que les situations décrites aux points 15 à 17 ont été découvertes dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncées par écrit dans un délai raisonnable suivant leur découverte. [...]

En effet, les situations que dénoncent les bénéficiaires ne sont pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, **en l'absence de vice caché,** l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 15 à 17. (Nos caractères gras)

- [23] Le Bénéficiaire affirme que la problématique de la douche s'est répétée à chaque hiver.
- [24] A la question du Tribunal<sup>2</sup> : « en 2020, vous n'avez pas porté la décision en arbitrage? » :
- [24.1] le Bénéficiaire répond « quand on a reçu la décision, je dirais humblement qu'on était dans tous nos états ne sachant pas trop comment faire ».
- [25] Il s'est informé auprès de la GCR pour savoir quoi faire alors qu'ils avaient déjà dépassé les délais pour se porter en arbitrage de cette décision (le témoin ne dit pas précisément quand cet appel a eu lieu).

<sup>2</sup> La Cour suprême du Canada dans *Brouillard dit Chatel c. La Reine*, [1985] 1 R.C.S. 39 affirme : « 17. D'abord, il est clair que l'on n'exige plus du juge la passivité d'antan; d'être ce que, moi, j'appelle un juge sphinx. Non seulement acceptons-nous aujourd'hui que le juge intervienne dans le débat adversaire, mais croyons-nous aussi qu'il est parfois essentiel qu'il le fasse pour que justice soit effectivement rendue. Ainsi un juge peut et, parfois, doit poser des questions aux témoins, les interrompre dans leur témoignage, et au besoin les rappeler à l'ordre ».

- [26] Il affirme qu'un représentant du service à la clientèle de la GCR lui aurait dit qu'il n'était pas interdit de faire une autre réclamation ;
- [26.1] affirmation qui a fait l'objet d'une objection de l'Administrateur, entre autres que cela n'a pas été dénoncé avant, ce qui aurait permis de sortir les relevés téléphoniques ;
- [26.1.1] objection maintenue, car on ignore ce qui a été vraiment dit de part et d'autre ; subsidiairement, au final, à supposer que l'affirmation soit exacte, l'affirmation ne change rien au sort du présent dossier, il y a une différence entre « faire une autre réclamation » comme en témoigne le Bénéficiaire et « faire une autre réclamation qui, elle, sera sûrement acceptée ».
- [27] Les Bénéficiaires se sont informés et ont décidé de refaire une autre démarche auprès de la GCR en avril 2022.
- [28] A la remarque du Tribunal, entre la décision de mai 2020 et avril 2022, il y a presque deux ans? :
- [28.1] il répond « il y a eu la période Covid, la période où on se questionnait si on va se débattre pour la maison qui est encore neuve, garantie GCR pour les 5 premières années [le Tribunal note avoir remarqué que la dénonciation d'avril 2022 précède de quelques mois, le 5<sup>e</sup> anniversaire de la fin des travaux] ».
- [29] Il a fait une dénonciation à la GCR le 30 mars 2022 (pièce A-4), suivie immédiatement d'une réclamation le 28 avril 2022 (pièce A-5) sachant que l'Entrepreneur n'était plus au dossier, n'était plus accrédité GCR, on ne s'attendait pas à ce qu'il intervienne.
- [30] A la question du Tribunal, vous avez dit en avril 2022 avoir découvert la problématique en octobre 2021 (le formulaire de dénonciation du 30 mars 2022 (pièce A-4), reproduit dans la décision de l'Administrateur du 2 novembre 2022, indique *date de la première observation* : octobre 2021 pour le point 1 fissures et décembre 2021 pour le point 2 douche)?
- [30.1] il répond que la douche c'est depuis 2018, quand l'Entrepreneur a fait une intervention, c'est dans le premier hiver ;
- [30.1.1] « décembre 2021 », « c'était une erreur de notre part » ;
- [30.1.2] « **c'était le même point de la dénonciation** dans le rapport de Monsieur Gadbois, en 2018, on n'était pas familier, on est allé au mieux de nos connaissances, **on voulait revendiquer à nouveau ce point-là au niveau de la douche et de la fissuration**, il y avait un point » ;
- [30.2] pour les fissures, octobre 2021 « c'est une erreur », l'Entrepreneur est intervenu pendant le premier hiver pour les fissures aussi ;
- [30.3] malgré les échanges de courriels de 2019, il n'y a pas eu d'interventions concrètes par la suite.

- [31] Le 15 juin 2022, il y a eu l'inspection de l'Inspecteur-conciliateur Maxime Dionne.
- [32] Le 2 novembre 2022, « à son bonheur », l'Administrateur a rendu une décision favorable quant au point 1.
- [33] Quant au point 2, il a été rejeté.
- [34] Dans sa décision du 2 novembre 2022, l'Administrateur statue ainsi :

1. Déformation et fissuration du mur porteur

**Les Bénéficiaires dénoncent :** [note du Tribunal : ce qui suit est la dénonciation des Bénéficiaires]

Déformation du mur porteur (Chambre des maîtres) **Date de la première observation 10/2021**

Nous observons une déformation importante du mur porteur de la chambre des maîtres entraînant des fissures au mur, et des bruits inhabituel de craquements lors de l'utilisation de l'escalier pour aller ou descendre de l'étage dû à un affaissement du support de l'escalier à l'étage. On remarque aussi un déplacement des portes de la chambre qu'on ne peut plus laisser fermées

Défaut caisson de foyer (Fissures importantes) **Date de la première observation 10/2021**

Le caisson de foyer, d'une hauteur de plus de 24pi, qui donne sur l'extérieur ne cesse de se déformer et entraîne des fissures importantes sur les murs intérieurs du rez-de-chaussée et de l'étage, causant aussi d'importante infiltration d'air qui refroidisse la maison en hiver et nous empêche de faire la finition de notre mur de foyer.

[note du Tribunal : ce qui suit est rédigé par l'inspecteur conciliateur]

Lors de notre visite, nous avons constaté une déformation au niveau du cadre de la porte de la chambre des maîtres au rez-de-chaussée. Nous avons également remarqué la même situation sur le mur opposé. Cette fissuration est présente de part et d'autre du plancher de l'étage supérieur.

Pour déterminer la gravité de la situation, nous devons procéder à une expertise technique par un ingénieur en structure. À la suite des conclusions de l'expertise, nous pourrions émettre notre décision.

L'ensemble des fissures et des déformations ainsi que leurs importances nous démontrent un manque de support de l'étage supérieur qui est en partie en porte-à-faux

Analyse et décision

**L'administrateur n'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée compte tenu de la nature de la problématique soulevée, nous devons procéder à l'expertise décrite ci-dessus à être produite par une firme spécialisée dans les délais mentionnés.**

Advenant que l'expertise démontre l'existence d'un désordre relatif avec la situation dénoncée, l'administrateur devra produire une décision supplémentaire pour statuer officiellement sur ce point. Le cas échéant, l'administrateur devra mandater un nouvel entrepreneur, car l'entrepreneur initial au dossier n'est plus accrédité chez GCR

## 2. Douche à l'étage (gel)

Lors de notre visite nous n'avons pas été en mesure de constater la problématique dénoncée par le bénéficiaire.

Par contre, le bénéficiaire nous a fait parvenir une vidéo où on peut constater qu'il y a une problématique avec l'alimentation en eau de la douche et l'évacuation également. La douche de l'étage est installée contre un mur extérieur et elle semble selon le bénéficiaire et la vidéo souffrir d'un problème de gel.

Lors des saisons hivernales, l'espace occupé par la douche est très froid. Selon le bénéficiaire la tuyauterie d'évacuation d'eau serait susceptible au gel. L'alimentation d'eau également comme on peut le voir dans la vidéo soumise par le bénéficiaire. Cependant la tuyauterie elle ne semble pas avoir subi de dommage relié au gel de celle-ci.

Il s'agit d'une malfaçon, lesquelles sont couvertes par le plan de garantie seulement durant la 1<sup>re</sup> année.

Malheureusement **cette problématique a été découverte durant la 4<sup>e</sup> année** de garantie, seuls les vices majeurs (vice de conception, vice de construction et/ou vice de sol) sont encore couverts par la garantie. (Nos caractères gras)

[35] Pour le point 1, ils ont alors attendu impatiemment des nouvelles pour l'ingénieur mandaté par la GCR et pour le point 2, ils ont produit une demande d'arbitrage.

[36] Lors de la conférence de gestion du 14 décembre 2022, on a convenu de repousser l'audience car ils attendaient la suite pour l'ingénieur mandaté par la GCR, jusqu'à la réception de la décision supplémentaire.

[37] La sentence arbitrale de gestion du 14 décembre 2022 signée par le Tribunal indique :

[3.3] quant au Point 1 – Déformation et fissuration du mur porteur, l'Administrateur a statué que « **Advenant que** l'expertise démontre l'existence d'un désordre relatif avec la situation dénoncée, l'Administrateur devra produire une décision supplémentaire pour statuer officiellement sur ce point » ;

[3.3.1] le Tribunal rappelle qu'en droit<sup>[1]3</sup>, la décision de l'Administrateur de produire ou non une décision supplémentaire sera une décision en elle-même au sens du *Règlement* pour laquelle le Bénéficiaire pourra se pourvoir en arbitrage dans les délais prévus au *Règlement*.

[4] Dans l'intérêt de la justice et pour épargner des frais, tous les participants à la conférence de gestion ont convenu de suspendre la présente conférence jusqu'à ce qu'une nouvelle décision de l'Administrateur soit rendue quant au point 1, et que le Bénéficiaire (et l'Entrepreneur) puisse prendre position quant à cette nouvelle décision s'il souhaite se porter en arbitrage dans les délais prévus au *Règlement* (30 jours) ;

[38] Dans une *décision supplémentaire rectifiée* du 31 janvier 2023 (pièce A-7), l'Administrateur rejette le point 1 malgré, affirme le Bénéficiaire, que Monsieur

<sup>3</sup> [1] Entre autres, *Frève et al. c. Les Constructions Levasseur et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, Arbitre, par. 119 à 134 <https://t.soquij.ca/Xc6x7>

Dionne avait noté des défauts au niveau de la structure ; l'Administrateur statue ainsi :

Après analyse du dossier, nous avons découvert que la problématique avait déjà été dénoncée lors d'une dénonciation précédente en date du 26 novembre 2019. Le conciliateur de l'époque avait refusé les points dans sa décision numéro 3544 émise suivant sa visite.

Au surplus, nous avons été en mesure d'évaluer la situation entre la visite du 1er conciliateur le 25 février 2020 et notre visite du 15 juin 2022. Nous sommes en mesure de voir qu'il n'y a eu aucune aggravation de ces fissures.

Il peut y avoir des mouvements structurels lors des premiers mois suivants la construction d'un bâtiment. Ces mouvements peuvent à l'occasion entraîner la formation de fissure. Cependant entre notre visite de février 2020 et celle de juin 2022, il n'y a pas eu progression ou d'aggravation dans les fissures dénoncées. Nous pouvons en conclure aujourd'hui que le bâtiment est stable.

Dans ces circonstances, nous ne pouvons considérer que la situation rencontre les critères du vice majeur. La situation ne s'est pas aggravée et n'a pas entraîné de perte partielle ou totale de la propriété.

L'administrateur doit donc refuser cette réclamation.

Analyse et décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 1 a été découverte dans les cinq années suivant la fin des travaux puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 1 doit rencontrer les critères du vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce

[39] Ils ont ajouté ce point (structure) à l'arbitrage déjà ouvert (sur la douche).

### **Experts des Bénéficiaires : Michaël Gauthier et Jean Duguay**

[40] Les Bénéficiaires ont trouvé un cabinet d'experts pour traiter des deux points en arbitrage et ont produit le rapport d'expert sur ces deux points (pièce B-8).

[41] L'ingénieur Michaël Gauthier a témoigné par son rapport écrit de l'expert (pièce B-8) qui a tenu lieu de son témoignage.

[42] L'inspecteur en bâtiments Jean Duguay, aussi spécialisé en plomberie, a témoigné à l'audience comme témoin expert pour le Point 2 – douche ; son témoignage a consisté à expliquer le contenu des photos en annexe à son rapport – vu les conclusions des présentes, le Tribunal n'entrera pas autrement dans le contenu de son témoignage d'expert, sinon en reproduisant ci-après son rapport.

[43] Le rapport d'expert du 14 octobre 2023 (B-8) est conjoint, la partie structure écrite par l'ingénieur, la partie douche écrite par l'inspecteur en bâtiments :

Photos n° 1 et 2 : La douche se trouve dans la salle de bain située au 1er étage à l'avant de la maison.

Photos n° 3 et 15 : La douche est positionnée juste au-dessus de deux zones ventilées par les soffites, à savoir le soffite au-dessus de l'entrée principale et le soffite à gauche de l'avant-toit.

Photos n° 4 à 8 : Nous avons retiré une section du soffite près de la porte d'entrée et découvert la présence d'un isolant rigide extrudé d'une épaisseur d'un pouce, recouvrant la rive. Nous avons également constaté que l'entrepreneur était revenu appliquer de l'uréthane. Cependant, plusieurs zones périphériques de l'isolant rigide n'ont pas été scellées, laissant des interstices propices à l'infiltration d'air.

Photos n° 7, 10 et 16 : La rive de plancher à l'avant est recouverte du côté extérieur, par :

- une membrane pare-intempérie,
- du carton-fibre,
- un panneau isolant expansé de classe de résistance thermique R-4.

L'espace entre le plancher de la douche et le plafond de la pièce située en dessous est rempli de laine isolante.

Photos n° 11, 12 et 13 : Le drain d'évacuation et les tuyaux d'alimentation de la douche se trouvent dans cet espace entouré d'isolant en laine.

Photo n° 17 à 20: Principales sections du revêtement intérieur fissuré

Photo n° 21 : Fermes de toit avec liens continus, mais absence de contreventement en diagonale

## 9 Analyse

### Plomberie

Notre expertise nous permet de constater que plusieurs malfaçons sont responsables de l'infiltration d'air froid dans l'espace situé entre le plancher de la douche et le plafond de la pièce sous-jacente où se trouvent les tuyaux d'alimentation en eau et de drainage de la douche. L'infiltration d'air est suffisamment importante pour faire chuter la température de cet espace en dessous du point de congélation, ce qui entraîne le gel des tuyaux d'alimentation en eau et de drainage de la douche.

Nous avons observé que la structure formant une surface continue destinée à empêcher le passage de l'air est défectueuse et entraîne des dommages graves

- Installation de panneaux d'isolant extrudé présentant des interstices périphériques qui permettent l'infiltration de l'air;
- Absence de pare-vapeur recouvrant l'isolant sur les bords et l'isolant de la rive.

Selon le paragraphe 9.25.3.2. 1) du Code du bâtiment 2010, les systèmes d'étanchéité à l'air doivent posséder les caractéristiques nécessaires pour empêcher les infiltrations d'air et les fuites d'air provoquées par la différence de pression due à l'effet de tirage, à la ventilation mécanique ou au vent.

Le système pare-air doit être constitué de matériaux imperméables au passage de l'air, être réalisé en continu, être assez robuste et fort pour résister aux différences de pression d'air auxquelles il sera soumis et offrir une durabilité conséquente à la durée de vie du bâtiment.

## Fonctions

Le système pare-air sert à séparer les espaces climatisés des espaces non climatisés (espaces climatisés : qui se veulent chauffés ou refroidis). Il doit offrir une protection continue contre le passage de l'air intérieur dans les vides des murs, planchers, combles et vides sous toit, ainsi que du passage de l'air extérieur et des gaz souterrains vers l'intérieur.

## Mise en œuvre

Le système pare-air peut être installé du côté intérieur ou du côté extérieur pour autant qu'il soit réalisé en continu. Puisque ce dernier doit être continu, il faut que tous les joints soient étanchés (scellés) aux jonctions, pénétrations ou bris.

## Structure

Comme la majorité des fissures observée au revêtement intérieur se trouvent à proximité du plafond cathédrale, nous avons voulu nous assurer que l'installation de la charpente de toit avait été bien réalisée. Notons qu'il est reconnu qu'un mauvais contreventement permanent de la charpente de toit peut faire bouger les fermes de toit entre eux et donc faire fissurer le revêtement

La section centrale du plafond cathédrale est composée de fermes préfabriquées possédant deux liens continus, mais aucun contreventement permanent.

Afin de vérifier si un tel contreventement est requis, nous avons demandé à Structure St-Joseph les plans donnant les détails des fermes de toit. Cependant l'information sur les documents obtenus est incomplète. En effet, nous n'avons pas pu obtenir les plans d'atelier de fermes de type F. Il ne nous est pas possible à ce stade-ci de statuer officiellement sur l'installation des fermes de toit puisque chaque type de ferme possède ses propres requis (voir notice de plan de montage à l'annexe B). Cependant, basés sur notre expérience, nous avons relevé certains éléments nous faisant douter de l'installation (voir photos 21 et 22)

Nous précisons qu'au moment de l'inspection aucune anomalie significative concernant l'intégrité de la charpente de toit n'a été observée.

## 10 Recommandations

Nous recommandons de faire exécuter les travaux suivants (et sans s'y limiter) par un entrepreneur capable d'offrir une garantie sur son travail :

- 1) Retirer toute la laine isolante dans l'espace sous la douche;
- 2) Mettre en place une rive extérieure dans les deux extrémités;
- 3) Isoler la rive de plancher (3 côtés) avec de l'uréthane giclé jusqu'à l'obtention d'un facteur R d'au moins R24.5 afin d'obtenir une barrière pare-air/pare-vapeur efficace;
- 4) Si possible, continuer de tenter d'obtenir plus d'information sur les détails d'installation des fermes de toit afin de s'assurer que l'installation est conforme et qu'aucun mouvement n'est possible.

## Yvan Gadbois

[44] Yvan Gadbois est actuellement expert conseil-technique auprès de la GCR (conseiller technique auprès des inspecteurs-conciliateurs).

- [45] En février 2020, il était alors inspecteur-conciliateur pour la GCR et en cette dernière capacité, il a eu à traiter ce dossier.
- [46] Il a effectué une visite des lieux en février 2020 et rédigé au nom de l'Administrateur la décision du 11 mai 2020 (pièce A-11), à la suite d'une dénonciation reçue le 26 novembre 2019.
- [47] Quant à la douche, il a pris les commentaires des Bénéficiaires car il faisait doux dehors, il n'y avait pas de problème de gel.
- [48] Pour le point 2, il n'a pu reconnaître le point de la douche car le bâtiment a été livré en 2017, on était rendu en 2020, et quand le problème apparaît, les Bénéficiaires doivent dénoncer dans un délai raisonnable la situation à la Garantie et à l'Entrepreneur, et comme la dernière intervention était en 2018, c'est la raison pour laquelle on n'a pas retenu ce point.
- [49] Pour le point 1, la situation est traitée dans sa décision aux points 1, 2, 4, 5 et 15.
- [50] On voit les dommages sur ses photos dans sa décision, il a constaté de la fissuration à plusieurs endroits – la fissuration à l'étage au point 4, la continuité de la fissuration à l'étage et plafond du salon et le mur nord-ouest au point 5.
- [51] En 2022, un autre conciliateur (Maxime Dionne) a été nommé pour rendre une décision.
- [52] Si on compare la situation actuelle avec ses photos prises en février 2020, la situation actuelle lui *semble très très identique* avec ce qu'il avait vu à l'époque :
- [52.1] décision A-11 (photo février 2020) p. 6 et 16 (plafond du rez-de-chaussée - extrémité de la cage d'escalier (ouverture dans le plancher)) avec décision A-7 (visite juin 2022) p. 6 ; - il ne voit aucune évolution ;
  - [52.2] décision A-11 p. 8 en haut à droite avec A-7 p. 7 ;
  - [52.3] décision A-11 p. 5 avec A-7 p. 8 (près du foyer).
- [53] Il ne voit pas d'aggravation dans les photos.
- [54] La pièce A-13 est une photo prise en février 2020 qui montre la fissure dans le petit bureau à l'étage, la situation actuelle n'a pas changé – le Tribunal est allé vérifier lui-même à l'étage et a affirmé à tous avoir constaté aussi que la situation n'a pas changé.
- [55] Quand il a vu la décision de novembre 2022 et les photos, il n'a pas vu de différences marquées avec ce qu'il avait vu en 2020.
- [56] Il n'a pas eu connaissance personnelle des conclusions de l'inspecteur-conciliateur Dionne avant que ce dernier signe sa décision de novembre 2022.
- [57] Il est intervenu après que la décision fut rendue, il n'est pas intervenu entre sa décision du 11 mai 2020 et la décision de Maxime Dionne du 2 novembre 2022.
- [58] Son implication a été la suivante : dans le travail qu'il exerce, son rôle est d'aider les conciliateurs à trouver du support technique pour qu'ils rendent une décision.
- [59] Si un dossier nécessite une expertise, ça doit passer par lui en premier lieu.

- [60] Quand il a vu ce dossier il a dit « oh une minute, je connais ça ce dossier-là ».
- [61] Pour cela, il a demandé à Maxime Dionne de revoir sa décision, dû au fait qu'il y avait déjà eu une réclamation antérieure et lui (Dionne), quand il l'a traitée, lui ou son adjointe, il(s) n'a(ont) pas vérifié qu'il y avait déjà eu une réclamation là-dedans.
- [62] Habituellement, ils sont censés faire cette vérification, Maxime Dionne avait ce mandat-là, mais il était nouveau, et n'a pas bien exécuté son mandat de faire une vérification – on doit toujours vérifier l'historique du dossier pour voir s'il y a déjà eu des réclamations antérieures, et prendre connaissance de tout ce qui a été fait sur ce bâtiment ;
- [62.1] le Tribunal note avoir regardé les photos de la décision du 2 novembre 2022 pour voir si des photos d'Yvan Gadbois (qui contiennent la date du 25/02/2020) y étaient, le Tribunal n'en n'a vu aucune (alors qu'il y en a dans la décision rectifiée du 31 janvier 2023).
- [63] Quand on lui a soumis ce dossier pour mandater un expert, il a répondu ça ne fonctionne pas, il y a déjà eu une décision antérieure, on ne peut pas rendre une nouvelle décision sur des points qui ont déjà été traités antérieurement.
- [64] Il a pris connaissance du [nouveau] rapport, il a regardé les photos, il a réalisé, c'était évident, qu'il n'y avait pas eu d'aggravation permettant de reprendre le point.
- [65] Il a avisé le supérieur immédiat de Maxime Dionne qu'on ne pouvait pas donner suite, ce n'était pas son rôle à lui de demander à Maxime Dionne de rendre une décision supplémentaire.
- [66] À la question de sa procureure sur ce qui peut causer ce genre de fissures, il répond que de (1), il faut voir si ces fissures sont actives ou pas.
- [67] En regardant aujourd'hui (en février 2024) le bâtiment livré en 2017, on a un bâtiment qui a un vécu.
- [68] La fissuration présente est assez impressionnante quand on la regarde mais elle est stable.
- [69] Quand il dit qu'une fissuration n'est pas active, qu'elle ne bouge pas, il n'y a pas d'aggravation, tout ce qu'on voit dans le reste du bâtiment sont des situations courantes qui ne montre pas que le bâtiment est instable ;
- [69.1] c'est sûr qu'au niveau structure, il n'a aucune inquiétude à ce sujet.
- [70] Quand un bâtiment bouge, il va y avoir des déchirements, le gypse est un matériau très inerte qui n'a aucune flexion – quand le bâtiment bouge, les fissures vont être en diagonale et horizontale, on va voir des joints de feuilles qui vont se relâcher, car les mouvements ne sont pas seulement verticaux.
- [71] Ici il y a un phénomène particulier, mais dire exactement qu'est-ce qui a causé cette fissuration-là ? ;
- [71.1] on a deux types de fermes de toit – la partie cuisine salle à manger, est assez conventionnelle, on a un toit assez conventionnel et on a la partie cathédrale.

- [72] On voit beaucoup de problèmes à la jonction entre les deux types avec ce genre d'assemblage-là, parce qu'un dénivellement se crée, puis ça se stabilise, la fissuration est stable, elle ne bouge plus.
- [73] Selon lui, selon ce qu'il observe depuis quatre ans, on ne voit rien d'autre de particulier.
- [74] Ce sont des phénomènes qui s'expliquent facilement au niveau de la fissuration, ce sont des cornières de fer qui ont relâché ; au niveau des plafonds, ce sont les joints de plâtre qui dans les plafonds-cathédrales, ça prend une composition particulière, un joint avec un renfort car on a une structure asymétrique.
- [75] Ça peut être ça mais il ne peut pas l'expliquer clairement, il faudrait voir comment le bâtiment a été construit – ils ont construit un mur qui vient supporter le plancher de l'étage, puis un mur qui va jusqu'au niveau de la toiture mais ce mur n'est pas porteur car les fermes de toit s'appuient sur le mur de l'étage et sur le mur arrière.
- [76] C'est difficile de dire exactement ce qui a fait que ça a fissuré à ces endroits-là, c'est peut-être juste l'assemblage qui a été mal fait.
- [77] Mais le bâtiment est stable, ça c'est sûr, il n'a pas d'inquiétude pour ça.
- [78] Quant au rapport d'expertise des Bénéficiaires (pièce B-8) ;
- [78.1] (photo 21 « absence de contreventement diagonale dans cette zone ») à la question quand faut-il mettre du contreventement diagonal? Il répond que :
- [78.1.1] ça a plus d'un rôle :
- 78.1.1.1. le premier étant lors de la mise en place (lors de la construction) des fermes de toit, ça assure la stabilité des fermes ; et
- 78.1.1.2. après ça, il a un second rôle, c'est pour éviter les déformations au niveau de la toiture lors des poussées latérales causées par les vents ;
- [78.1.2] c'est le fabricant de fermes de toit qui détermine s'il faut en mettre, le fabricant a un plan d'assemblage, il a des dessins d'atelier et c'est marqué :
- 78.1.2.1. à quel endroit on doit les installer ;
- 78.1.2.2. la dimension, la grosseur et le nombre de clous ;
- 78.1.2.3. c'est assez précis ;
- 78.1.2.4. il faut vraiment voir les plans du manufacturier des fermes de toit pour savoir exactement quoi faire, on ne peut pas poser ça n'importe où n'importe quoi ;
- [78.2] (photo 22 « absence de lien continu ») – il affirme qu'encore là, on doit se référer au plan d'assemblage, aux dessins d'atelier des fermes de toit pour savoir où les placer, ce sont les dessins qui disent quel lien installer, ses dimensions, à quel endroit, faut que ce soit fixé à certaines membrures, le nombre et la grosseur des clous.

[79] En contre-interrogatoire, Yvan Gadbois affirme :

[79.1] qu'il faut se référer au plan pour vérifier s'il y a des liens continus, c'est pour cela que l'expert des Bénéficiaires, lui aussi, a demandé à voir les plans car l'expert dit « semble » manquer ;

[79.2] que la page 26 du rapport d'expert ne montre pas les dessins d'atelier spécifique au bâtiment, ce sont des fiches générales, des instructions générales, ce ne sont pas des vrais plans de fermes de toit, les dessins d'atelier des fermes de toit qui sont spécifiques pour le bâtiment ;

[79.2.1] cette page 26 n'est pas un extrait de ces dessins d'atelier de fermes de toit, mais un extrait des plans de structures Saint-Joseph (produit en pièce B-10 Plan de montage des fermes de toit – source de la page 26 du rapport B-8), mais les dessins d'atelier ne sont pas là, on n'a pas les plans de fermes pour savoir à quel endroit les placer :

79.2.1.1. là c'est un plan d'installation des fermes mais où sont les dessins des fermes comme telles, ce n'est pas un plan de fermes, c'est sur le plan « fermes » que l'on voit les endroits où on doit installer les liens continus, les contreventements, ce sont ces plans-là qui le disent sur chaque ferme ;

79.2.1.1.1. en haut à gauche de la pièce B-10, il y a la référence « Installer le nombre de liens continus requis tel qu'indiqué sur le plan de conception de la ferme en question. Le type de bois à utiliser pour ce(s) lien(s) continu(s) sera indiqué sur ce même plan », référence que l'on trouve aussi à la page 26 du rapport d'expert (pièce B-8) ;

[79.3] à la vue des photos 2020 vs 2022, Yvan Gadbois confirme ne pas avoir pris de mesure au micromètre et il ne peut pas se prononcer au millimètre près s'il y a des changements, alors qu'il y a toujours du mouvement dans un bâtiment, sa perception est qu'il n'y a pas eu de changements.

[80] S'en est suivi, entre le témoin Gadbois et le Bénéficiaire, une conversation/débat sur la situation actuelle (pour rappel, l'audience s'est tenue sur les lieux) quant à la photo à la page 7 de 14 (A-10 (décision rectifiée), photo 2022) à savoir si la jonction (fissure au-dessus de l'ouverture en 2020, décision pièce A-11, page 16) était stable ou non ;

[80.1] Yvan Gadbois dit que ce sont les mêmes dommages et ne voit pas d'aggravation par rapport à la photo de 2020 et aujourd'hui ;

[80.2] le Bénéficiaire affirme que non, on voit un ourlet supplémentaire qu'on ne voit pas sur la photo de 2020 ;

- [80.2.1] Yvan Gadbois dit « vous avez raison, le dommage était moins important mais c'est un problème de tassement, le bâtiment il se tasse, mais en regardant la photo, c'est dur à dire – l'ingénieur en structure est venu ici, il a ouvert pour voir ce qui en était et il n'y en n'a pas de problème » ;
- [80.2.2] un tassement il va y en avoir avec le temps, un bâtiment va bouger, le gypse ne tolère aucun mouvement ;
- [80.2.3] avec l'assemblage qu'il y a là, il n'est pas inquiet du tout ;
- [80.2.4] si les Bénéficiaires avaient des dommages si importants, il y aurait des dommages au niveau de ce mur-là beaucoup plus important, là on a un bombement causé par un tassement fait sur ce gypse qui n'aurait pas d'espace suffisant pour accepter le tassement ;
- [80.2.5] l'ingénieur engagé par les Bénéficiaires n'a pas été en mesure de déterminer la cause de ce qui rend inquiet les Bénéficiaires, l'expert n'a pas remis en cause d'autres éléments de la structure, il n'a parlé que de contreventement de fermes de toit, juste de ça et ce n'est pas ça qui fait qu'un mur va fissurer ;
- [80.3] la procureure de l'Administrateur a agrandi sur son écran de portable, la photo originale numérique de 2020 ;
- [80.4] le Tribunal n'a rien vu dans les éléments du débat, de concluant en faveur des Bénéficiaires sur ce qu'il doit décider.

### **Plaidoiries**

#### **Le Bénéficiaire**

- [81] Le Bénéficiaire plaide, quant au Point 2 (douche), qu'à la suite de son rapport d'expert qui montre la source du problème de la douche en hiver, il demande d'y apporter les correctifs nécessaires pour pouvoir profiter de cette installation de façon permanente, et selon les règles de l'art.
- [82] Concernant le Point 1 (structure/fissures), à la suite du rapport de son expert qui mentionne qu'il y a un manquement au niveau des contreventements diagonaux et des liens continus :
- [82.1] c'est d'apporter les correctifs au niveau de la structure ;
- [82.2] de s'assurer que l'installation a bien été réalisée ;
- [82.3] de procéder aux travaux de finition (fissures, etc.).
- [83] Il demande le remboursement des frais d'expertises, autant pour le rapport que pour la présence de l'expert à l'audience.
- [84] Le tout dans le but « de nous rassurer sur la perte de jouissance qu'on était en droit de profiter ».

## L'Administrateur

- [85] L'Administrateur plaide que le Bénéficiaire a le fardeau de la preuve.
- [86] On est dans une problématique qui est un *micmac*.
- [87] A la suite d'une première dénonciation, les Bénéficiaires ont eu une décision en 2020 (pièce A-11).
- [88] Ils ne se sont pas pourvus en arbitrage mais ont décidé de *redénoncer à nouveau* deux ans plus tard malgré la décision rendue.
- [89] Ils ont mis dans la nouvelle dénonciation une date de découverte en 2021, ce qui a porté à confusion le conciliateur qui n'a pas vérifié s'il y avait une première décision.
- [90] La décision A-7 de janvier 2023 est basée sur le fait qu'il y avait eu une première décision.
- [91] Pour la douche, ce qu'on apprend à l'audience qu'effectivement ça a été découvert au premier hiver, il n'y a aucun fait nouveau depuis la décision de 2020, la dernière intervention de l'Entrepreneur était en avril 2018, et la décision était en novembre 2019, il n'y a rien qui permette de rouvrir ce Point 2 – il y a force de chose jugée.
- [92] Pour la structure, on est un peu dans la même situation, ça a fait l'objet d'analyses sur plusieurs points dans la décision de 2020, rejetés pour un délai de dénonciation déraisonnable.
- [93] Les dernières promesses de l'Entrepreneur sont du 15 décembre 2019 (B-5).
- [94] Aussi cette décision n'a pas été portée en arbitrage, s'il n'était pas d'accord quant aux délais [de dénonciation] et il y a également chose jugée.
- [95] Depuis le 11 mai 2020, il n'y a pas de nouveaux faits, Yvan Gadbois a témoigné qu'il n'y avait pas de *développements dans le dommage*, d'aggravation significative, tous les bâtiments nouveaux bougent et après ça se stabilisent.
- [96] L'expertise souligne qu'il y aurait *peut-être* un problème de contreventement diagonal et de liens continus, en se basant sur les plans de montage où il y a une note qui réfère au plan d'ingénierie des fermes, et on ne les a pas.
- [97] On ne peut même pas conclure à une malfaçon des contreventements, même son expert dit :
- [97.1] (page 6 de son rapport) « notons qu'il est reconnu qu'un mauvais contreventement permanent de la charpente de toit [la procureure plaide qu'il n'y a aucune preuve à cet effet] peut [la procureure insiste sur le « peut »] faire bouger les fermes de toit entre eux et donc « peut » faire bouger les fermes de toit entre eux et donc de faire fissurer le revêtement » ;
- [97.2] (page 7) « [...] En effet, nous n'avons pas pu obtenir les plans d'atelier de fermes de type F. Il ne nous est pas possible à ce stade-ci de statuer officiellement sur l'installation des fermes de toit [...] ».
- [98] Elle ajoute qu'il n'y a aucune preuve de problème, même l'expert dit dans son rapport : « Nous précisons qu'au moment de l'inspection aucune anomalie significative concernant l'intégrité de la charpente de toit n'a été observée ».

[99] En conclusion, il y a chose jugée, il n'y a pas d'évolution, leur expert dit qu'il n'y a aucune anomalie significative.

[100] Quant au remboursement des frais d'expertises, la jurisprudence dit que c'est seulement si l'expertise a aidé le tribunal.

### Réplique du Bénéficiaire

[101] En réplique, le Bénéficiaire affirme qu'il veut s'assurer de l'intégrité du bâtiment, de la structure, jouir du bâtiment sans perdre sa valeur marchande, il veut les réparations convenables et aussi stabiliser la structure une fois pour toutes et la douche, pour s'assurer d'avoir une maison de qualité.

[102] Pour les délais, ils avaient dénoncé ces points avec l'Entrepreneur, c'était le seul recours qu'eux voyaient, puis ils ont exercé leur droit d'aller en arbitrage pour étoffer et argumenter leurs requêtes.

### Décision

[103] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit en vigueur, le Tribunal n'a pas d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage quant aux Points 1 et 2.

### Recours en vertu du *Règlement*

[104] Comme il l'a souligné à l'audience, le Tribunal n'entend pas un recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun mais contre l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[105] Dans son arrêt *Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*<sup>4</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*. [...].

[106] Les acheteurs d'une maison neuve n'ont aucune obligation de faire appel à la Garantie GCR en cas de problème.

[107] Toutefois, s'ils veulent bénéficier de la garantie offerte par le *Règlement*, les acheteurs doivent impérativement se conformer aux dispositions du *Règlement*.

[108] Dès 2004, la Cour d'appel du Québec a jugé dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>5</sup> :

<sup>4</sup> 2013 QCCA 1211 <<https://canlii.ca/t/fzn52>>

<sup>5</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.) <<https://canlii.ca/t/1jgv>>

[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 [...];

[15] La **réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative**. (Nos caractères gras)

[109] L'Administrateur du plan de garantie GCR ne gère pas un plan d'indemnisation universelle.

[110] Avec égards, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'offre pas une assurance privée avec une couverture à la discrétion de l'assureur, ce n'est pas un chapitre du Code civil, mais bien 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**.

[111] Notre Cour d'appel<sup>6</sup> a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public.

### Décision du 11 mai 2020 non portée en arbitrage

[112] La décision de l'Administrateur n'est pas un simple rapport ou une opinion d'expert ou une lettre d'intention puisque l'article 18 du *Règlement* dit que l'Administrateur « statue » sur la réclamation.

[113] C'est le texte même du *Règlement* qui dit que le bénéficiaire qui n'est pas satisfait de la décision a trente jours pour se porter en arbitrage :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, **pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception** par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la

<sup>6</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 Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.)*, paragraphe [11].

réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[114] L'Administrateur a statué dans une décision le 11 mai 2020, le *Règlement* donne trente jours aux Bénéficiaires pour se pourvoir en arbitrage et le Bénéficiaire a reconnu à l'audience avoir reçu la décision en mai 2020.

[115] Pour être exact, en mai 2020, les Bénéficiaires ont eu un peu plus de trente jours.

[116] Ce qui suit est **purement académique** car le Tribunal n'est pas saisi d'une demande d'arbitrage de la décision du 11 mai 2020, ni aujourd'hui (ce serait tardif), ni en 2020.

[117] Dans le présent dossier, il serait plus exact d'affirmer que les Bénéficiaires ont eu plus de trente jours pour se pourvoir en arbitrage ;

[117.1] cette décision du 11 mai 2020 a été rendue pendant la mise en vigueur d'un décret qui suspendait les délais vu la Covid-19 (de fait, ils furent suspendus jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2020) et les Bénéficiaires, au final, n'ont pas eu seulement 30 jours pour se pourvoir en arbitrage mais bien quelques mois ;

[117.1.1] par exemple dans *Schembri et Betaplex inc.*<sup>7</sup>, le soussigné conclut en 2022 :

[75] Le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve d'une situation exceptionnelle de pandémie, du droit en général et du *Règlement* en particulier, qu'il doit d'appliquer au présent dossier,

[75.1] l'arrêté 2020-4251<sup>[25]</sup><sup>8</sup> de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice en application de l'article 27 du *Code de procédure civile* en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020 découlant de la crise du coronavirus et de la maladie COVID-19, qui a suspendu les délais de déchéance en matière civile ;

[75.2] l'arrêté 2020-4303<sup>[26]</sup><sup>9</sup> de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice a levé la suspension des délais suspendus par l'arrêté 2020-4251 du 15 mars 2020 afin que

<sup>7</sup> 2022 CanLII 127995 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jv31k>>. La première décision rendue à cet effet en 2020 fut dans *Khoukaz-Gamache et Maison Laprise inc.*, 2020 CanLII 100510 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jc5s8>>: « [161] Le Tribunal d'arbitrage conclut de faire appel, dans le présent dossier, à l'article 116 du *Règlement* et de déclarer, sur la base de l'équité, qu'il y a eu suspension jusqu'à la levée de la suspension le 1<sup>er</sup> septembre 2020, du délai d'exécution déterminé délai de rigueur par l'Administrateur en vertu de l'article 18 du *Règlement* sur la *procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10* selon les dispositions des arrêtés 2020-4251 du 15 mars 2020 (suspension des délais) et 2020-4303 du 31 août 2020 (levée de la suspension). »

<sup>8</sup> Arrêté no 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice concernant la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020, (2020) 152 G.O. II, 1105A.

<sup>9</sup>

[https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/coronavirus/Arrete\\_27-CPC-2020-4303\\_VF.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/coronavirus/Arrete_27-CPC-2020-4303_VF.pdf)

ceux-ci puissent recommencer à courir à compter de la prise en effet de cet arrêté, soit le 1er septembre 2020.

[76] La suspension légale des délais a donc été de cinq mois et demi – (169 jours d'après la Cour d'appel dans *Succession de Günther c. Stinenko*<sup>[27]10</sup>). [...]

[81] De façon subsidiaire, le Tribunal rappelle les nombreuses décisions des tribunaux autant judiciaires qu'administratifs quant à la suspension des délais en temps de Covid-19, dont deux arrêts de la Cour d'appel *Droit de la famille — 202213*<sup>[31]11</sup> et *Ewert c. Lalande*<sup>[32]12</sup>.

[82] Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage considère que la réclamation effectuée 11 mois et 5 jours après la réception était à l'intérieur du délai de six mois vu la suspension par décret des délais pendant cinq mois et demi.

[118] Il n'y a eu aucune demande d'arbitrage de la décision du 11 mai 2020 et la Cour d'appel du Québec affirme dans trois arrêts que la décision de l'Administrateur, qui rejette une réclamation et dont on ne se pourvoit pas en arbitrage, demeure et « la garantie ne s'applique pas (article 19) ».

[119] En 2016, la Cour d'appel avait tranché cette question dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebel*<sup>13</sup> :

[5] L'administrateur rejette leur réclamation. Les intimés ne se pourvoient pas en arbitrage à l'encontre de cette décision. Ils abandonnent le recours en garantie. [...]

[11] La requérante invoque l'article 106 du Règlement :

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

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée :

1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

2° pour une adhésion, l'entrepreneur.

(...)

[12] Cet article de la section « Arbitrage » doit être lu avec celui de la section « Contenu de la garantie », sous-section IV « Mécanisme de mise en œuvre de la garantie » :

[Je souligne.]

<sup>10</sup> 2020 QCCA 1448 au paragraphe [9] <<https://canlii.ca/t/jbhgw>>

<sup>11</sup> 2020 QCCA 1798 <<https://canlii.ca/t/jclss>>

<sup>12</sup> 2020 QCCA 1141 <<https://canlii.ca/t/j9l6t>>

<sup>13</sup> 2016 QCCA 2094 <<https://canlii.ca/t/gwnj6>>

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que [...].

[13] Faute de se pourvoir par arbitrage (art. 106) contre une décision défavorable de l'administrateur, celle-ci demeure et la garantie ne s'applique pas (art. 19).

[14] De fait, ici il n'y a pas de « différend » à trancher à la suite de la décision de l'administrateur puisque les intimés ont mis fin à leur démarche « pour que la garantie s'applique ».

[120] En 2018, l'arrêt *3223701 Canada inc. c. Darkallah*, la Cour d'appel<sup>14</sup> a maintenu la décision de la Cour supérieure<sup>15</sup> qui avait jugé :

[13] La clause en question se lit comme suit :

**19.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage (...).  
(Notre soulignement)

[14] Le texte vise à subordonner la mise en œuvre des protections spécifiques prévues par la garantie à un mécanisme précis d'application.

[121] Puis en 2020, la Cour d'appel a conclu dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*<sup>16</sup> que le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent » :

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

[10] En l'espèce, CDH [l'Entrepreneur] a négligé de se prévaloir du seul moyen de résolution des conflits à sa portée en cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur. Pourtant, la décision administrative comportait la mise en garde suivante :

« Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation.

Arbitrage

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de ta décision de l'administrateur ou, s'il y a eu médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

<sup>14</sup> *3223701 Canada inc. c. Darkallah* 2018 QCCA 937 <<https://canlii.ca/t/hsg9>>

<sup>15</sup> *Darkallah c. 3223701 Canada inc* 2016 QCCS 3245 (Carole Therrien, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/gsgnz>>

<sup>16</sup> 2020 QCCA 550 <<https://canlii.ca/t/j6d64>>

[12] De plus, il n'a pas été démontré que Q[ualité] H[abitation] avait abandonné les droits conférés par la décision administrative du 13 janvier 2011, devenue irrévocable en l'absence de toute contestation déposée dans les délais légaux.[...]

[...] [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. (Nos caractères gras et soulignés)

[122] La Cour d'appel a aussi affirmé à plus d'une reprise par la suite (*Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)* qui renvoie à *R. c. Lapointe*)<sup>17</sup> que les tribunaux qui leur sont *inférieurs*, comme le présent tribunal d'arbitrage, ne pouvaient pas refuser d'appliquer ses arrêts :

[35] Lorsque la règle du *stare decisis* vertical s'applique et que le tribunal inférieur est en désaccord avec la décision liante du tribunal qui lui est hiérarchiquement supérieur, il peut certes exposer dans ses motifs ce qu'il estime problématique avec le précédent liant, **mais il ne peut refuser de l'appliquer**. (Nos caractères gras)

## Conclusion quant au Point 2 - douche

[123] Le Tribunal a pris bonne note du témoignage de l'expert Duguay quant à l'état de la douche, en réponse à la décision de l'Administrateur du 2 novembre 2022 qui avait statué que, vu la découverte du problème en décembre 2021, soit la 4<sup>e</sup> année de la garantie, seul le vice majeur était couvert et que la situation de la douche ne remplissait pas les critères du vice majeur.

[124] Toutefois, l'arbitrage est un procès de novo, c'est-à-dire, que le Tribunal soussigné ne procède pas uniquement sur le dossier de l'inspecteur-conciliateur Dionne mais il peut recevoir une nouvelle preuve qui n'a pas déjà été produite devant l'inspecteur-conciliateur Dionne qui a rédigé la décision de l'Administrateur.

[125] La Cour supérieure dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>18</sup> a indiqué dans ses motifs un « rappel » :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

<sup>17</sup> *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)* 2021 QCCA 1095, par. 44, <<https://canlii.ca/t/jgsth>> qui renvoie à *R. c. Lapointe*, 2021 QCCA 36, par. 35 <<https://canlii.ca/t/jdjf0>>.

<sup>18</sup> 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>

[126] Notre ancien collègue Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*<sup>19</sup> :

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. Il a également bénéficié d'une preuve plus complète que ce qui a été disponible à l'inspectrice-conciliatrice.

[127] La situation du Point 2 est claire : ce point a été rejeté le 11 mai 2020 (et le 2 novembre 2022) ; la décision du 11 mai 2020 n'a pas été portée en arbitrage et la garantie ne s'applique plus.

[128] Il est impossible pour le Tribunal d'accueillir la demande des Bénéficiaires sur le Point 2.

### Conclusion quant au Point 1 – fissures/structure

[129] Ce Point est l'objet d'une décision supplémentaire rectifiée le 31 janvier 2023 contredisant la décision du 2 novembre 2022.

[130] Le Tribunal est devant :

[130.1] la négligence alléguée de l'inspecteur-conciliateur Dionne :

[130.1.1] la négligence alléguée est de ne pas avoir vérifié si une décision antérieure avait déjà été rendue ;

[130.1.2] le conciliateur Dionne n'a pas témoigné à l'audience ;

[130.1.3] il n'y a aucune allégation que le conciliateur était dans l'impossibilité d'agir en conformité avec son mandat ;

[130.1.4] toutefois, ce conciliateur a bel et bien statué au nom de l'Administrateur ;

[130.2] les dates d'observations erronées inscrites par les Bénéficiaires :

[130.2.1] la décision du 2 novembre 2022 est basée sur des dates de première observation erronées, soit octobre et décembre 2021 alors que la preuve démontre que la première observation est plutôt en 2018, les dernières promesses de l'Entrepreneur datant de 2019 ;

[130.2.2] à l'audience, le Bénéficiaire a admis l'erreur de dates et a ajouté :

130.2.2.1. « **c'était le même point de la dénonciation** dans le rapport de Monsieur Gadbois, en 2018, on n'était pas familial, on est allé au mieux de nos connaissances, **on**

<sup>19</sup> SORECONI 050629001 et autres, décision rectifiée du 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre <https://t.souqij.ca/Ya24T>

**voulait revendiquer à nouveau ce point-là au niveau de la douche et de la fissuration » ;**

[130.2.3] le Tribunal n'a d'autre avenue dans le présent dossier de considérer que la bonne foi se présume<sup>20</sup> ;

130.2.3.1. le Tribunal ajoute avoir entendu plus d'une fois dans des audiences d'arbitrage, un bénéficiaire affirmer que la date de la première observation qu'il avait inscrite sur son formulaire était erronée, ignorant son importance puisque le *Règlement* se base sur cette date autant au niveau de la couverture de la garantie (malfaçon 1 an, vice caché 3 ans et vice majeur 5 ans) que pour le délai de dénonciation qui doit être raisonnable ;

[130.2.4] de plus, l'inspecteur-conciliateur Dionne était en position de vérifier l'information.

[131] Après mûres réflexions, la seule conclusion qui s'impose est le rejet de la demande d'arbitrage, pour les raisons suivantes.

[132] Le Tribunal a considéré que, de façon purement théorique et académique, si la décision du 2 novembre 2022 avait accueilli *au fond* la réclamation des Bénéficiaires quant au Point 1, il aurait pu se demander si une autre conclusion s'imposait.

[133] Toutefois, vu la preuve et vu le *Règlement*, de façon particulière dans le présent dossier et c'est la seule conclusion à laquelle Tribunal puisse en arriver :

[133.1] l'Administrateur n'a pas rendu de décision finale le 2 novembre 2022 car il écrit : « l'administrateur devra produire une décision supplémentaire pour **statuer officiellement sur ce point** » :

Analyse et décision

**L'administrateur n'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée** compte tenu de la nature de la problématique soulevée, nous devons procéder à l'expertise décrite ci-dessus à être produite par une firme spécialisée dans les délais mentionnés.

Advenant que l'expertise démontre l'existence d'un désordre relatif avec la situation dénoncée, l'administrateur devra produire une décision supplémentaire **pour statuer officiellement** sur ce point. Le cas échéant, l'administrateur devra mandater un nouvel entrepreneur, car l'entrepreneur initial au dossier n'est plus accrédité chez GCR ;

[133.2] donc les Bénéficiaires demandent le rejet d'une décision du 31 janvier 2023 pour maintenir une décision intérimaire du 2 novembre 2022 de mandater un expert **pour statuer officiellement par la suite**.

[134] A supposer que le Tribunal accueille la demande d'arbitrage, donc maintienne l'obligation de l'Administrateur de mandater un ingénieur (alors que le Bénéficiaire

<sup>20</sup> En matière d'assurance, l'honorable juge Baudouin écrivait : « tout ce qui est faux n'est pas nécessairement mensonger » : *Bureautique Nouvelle Beauce inc. c. Compagnie d'Assurances Guardian du Canada* [1995] R.R.A. 307 (C.A.) <https://t.soquij.ca/p2J9C> .

en a aussi mandaté un, dont les conclusions sont au dossier pièce B-8) pour statuer officiellement par la suite, le Tribunal est incapable de conclure que l'Administrateur pourra alors *statuer officiellement* en leur faveur, vu le *Règlement*, considérant :

[134.1](1) que de l'aveu du Bénéficiaire, la date de la première observation n'est pas en 2021, date à la base de la décision du 2 novembre 2022, mais en 2018 (avec des promesses en 2019) ;

[134.2](2) que de l'aveu du Bénéficiaire, il a reçu la décision rejetant sa réclamation en mai 2020, qu'il ne s'est pas porté en arbitrage et qu'il a « redénoncé » les mêmes points en changeant les dates de première observation ;

[134.3](3) que de l'aveu du Bénéficiaire, la réclamation de mars 2022 était la même réclamation que celle de novembre 2019 (qui a déjà été rejetée une fois) ;

[134.3.1] le Tribunal ajoute que même sans l'aveu, la preuve à l'audience est au même effet ;

[134.4](4) que la décision supplémentaire doit être basée sur le *Règlement*, qui est d'ordre public.

[135] Le Tribunal conclut n'avoir d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage quant au Point 1, le tout, considérant aussi tous les éléments de preuve<sup>21</sup> à la lumière du *Règlement*.

### Réserve des droits

[136] 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*.

[137] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*<sup>22</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.

[138] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>23</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.

[139] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*<sup>24</sup> :

<sup>21</sup> *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.* 2006 QCCA 887, par. 57 <<https://canlii.ca/t/1nvgz>>.

<sup>22</sup> L.R.Q., B-1.1

<sup>23</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.) <<https://canlii.ca/t/22qb8>>

<sup>24</sup> 2016 QCCA 2094 <<https://canlii.ca/t/gwnj6>>

[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.

[140] 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 dont la solvabilité actuelle a sérieusement été remise en question lors de l'audience, le Tribunal d'arbitrage réserve leurs droits de porter leurs prétentions sur les deux Points 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'expertises et d'arbitrage

[141] L'article 22 débute ainsi :

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.**

[142] Les Bénéficiaires n'ayant pas eu gain de cause total ou partiel, le Tribunal ne peut pas accueillir leur demande de remboursement des frais d'expertises.

[143] 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.

[144] Il reste au Tribunal à départager les coûts de l'arbitrage car les Bénéficiaires n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation ; l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

[145] Considérant les faits particuliers de cette cause et le droit applicable, les frais d'arbitrage, selon les articles 116 et 21 du *Règlement*, seront partagés entre les Bénéficiaires pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de Garantie, sujet à son recours subrogatoire contre l'Entrepreneur.

### CONCLUSION

[146] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[146.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, pour les Points 1 (dossier 232602001) et 2 (dossier 221111001) **ET MAINTIENT**, quant au Point 1, la décision rectifiée de l'Administrateur du 31 janvier 2023 supplémentaire à la décision du 2 novembre 2022 et quant au Point 2, la décision de l'Administrateur du 2 novembre 2022 **ET RÉSERVE** les droits des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter leurs

recours sur ces Points devant les tribunaux de droit commun, contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit et de la prescription civile ;

[146.2]**REJETTE** la demande des Bénéficiaires de remboursement quant à leurs frais d'expertises ;

[146.3]**CONDAMNE** les Bénéficiaires à payer la somme de \$50.00 à SORECONI pour leur part des frais d'arbitrage ;

[146.4]**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage moins la somme de 50.00\$, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

[146.5]**RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur *9278-4024 Québec inc./Marchand Construction et Rénovation*, pour les coûts exigibles pour 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*.

Montréal, le 13 février 2024



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI