

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° dossiers Garantie : 208327-9690 et 208327-10109
N° dossiers CCAC : S23-050501-NP et S23-062801-NP

Entre

Construction Nomi Inc.
Entrepreneur

ET

Julie Lavoie
Bénéficiaire

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur : M^e Marylou Leblanc
Robert Gaudreault
Michaël Gaudreault
Diane Tremblay
Michel Arès
Mélicca Bherer
Patrice Fortin
Alain Giguère
Jeff Tremblay

Pour la Bénéficiaire : Julie Lavoie
Kevin Lajoie
Jean-Pierre Pelletier

Pour l'Administrateur : absent

Dates de l'audience : 15, 16, 17 janvier, 26 et 27 février 2024

Date de la sentence : 4 avril 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

Construction Nomi inc.
19, rue du Jardin
Notre-Dame-des-Monts, Qc. G0T 1L0
a/s M^e Marylou Leblanc
1292, rue de l'Indigo
Québec, Qc. G3J 1S5

BÉNÉFICIAIRE :

Julie Lavoie
789, rue Saint-Jean
Saint-Urbain, Qc.G0A 4K0

ADMINISTRATEUR :

La Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Nancy Nantel
4101 3^e 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

Table des matières

INTRODUCTION.....	8
Nature du recours	10
Recours en vertu du Règlement.....	10
Procès de novo	12
L'inspection préreception et les délais de dénonciation	18
Introduction	18
Preuve à l'audience	19
Robert Gaudreault	19
Michaël Gaudreault	20
Diane Tremblay	22
Jean-Pierre Pelletier.....	24
Julie Lavoie	26
Plaidoiries.....	26
Entrepreneur	26
Bénéficiaire	27
Décision quant aux reproches de dénonciation tardive vu l'inspection préreception	27
RÉCLAMATION 9690.....	30



Point 2 : Escalier intérieur - différence de teinte.....	30
Objet de la réclamation	30
Preuve sur le Point 2.....	30
Robert Gaudreault	30
Michel Arès.....	31
Mélissa Bherer	32
Jean-Pierre Pelletier.....	34
Plaidoiries.....	35
Entrepreneur.....	35
Bénéficiaire	36
Décision sur le point 2.....	37
Point 6 : Absence d'arrêt de porte.....	37
Preuve sur le Point 6.....	38
Robert Gaudreault	38
Michel Arès.....	38
Michaël Gaudreault	38
Jean-Pierre Pelletier.....	38
Décision sur le Point 6	38
Point 9 : Entrée de la salle de bain (plancher): espacement visible, trou.....	39
Preuve sur le Point 9.....	39
Michel Arès.....	39
Michaël Gaudreault	40
Jean-Pierre Pelletier.....	40
Julie Lavoie	40
Plaidoiries.....	40
Entrepreneur.....	40
Bénéficiaire	40
Décision sur le Point 9	40
Point 13 : Équerrage des quatre murs intérieurs et Point 18 : Comptoirs mal ajustés	41
Introduction	41
Preuve sous le Point 13	42
Robert Gaudreault	42
Michel Arès.....	43
Patrice Fortin.....	47
Michaël Gaudreault	48
Jean-Pierre Pelletier.....	49
Julie Lavoie	52
Preuve sous le Point 18	53
Robert Gaudreault	53
Michel Arès.....	53
Michaël Gaudreault	54
Jean-Pierre Pelletier.....	54
Julie Lavoie	55
Contre-preuve de Michel Arès	55
Réplique de Jean-Pierre Pelletier	56
Plaidoiries.....	57
Entrepreneur.....	57
Bénéficiaire	59
Décision sur les Point 13 et Point 18.....	60
Introduction	60
Objet de l'arbitrage.....	63
Conclusions vu la preuve et le droit applicable	66
Point 14 : Porte fenêtre - mal isolée et défaut de configuration au pourtour et dans le bas.....	66
Point 15 : Plancher du rez-de-chaussée - inclinaison et protubérance.....	67
Preuve sur le Point 15.....	68
Robert Gaudreault	68



Michel Arès	69
Michaël Gaudreault	71
Jean-Pierre Pelletier.....	72
Contre-preuve.....	74
Michaël Gaudreault	74
Michel Arès.....	75
Réplique de Jean-Pierre Pelletier	75
Plaidoiries.....	75
Entrepreneur.....	75
Bénéficiaire	76
Décision quant au Point 15.....	76
Décision : Premier élément (surnommé point 1) : l'inclinaison devant la porte patio	76
Décision : Deuxième élément (surnommé point 6) : la bosse	80
Décision : Troisième élément (surnommé point 7) : la pente inexistante devant le comptoir.....	81
Point 16 : Armoires, tiroir et poignées - défaut d'installation et fonctionnement.....	81
Preuve sur le Point 16.....	82
Robert Gaudreault	82
Michel Arès.....	83
Michaël Gaudreault.....	84
Kevin Lajoie.....	85
Jean-Pierre Pelletier.....	85
Julie Lavoie	86
Contre-preuve Michaël Gaudreault	87
Plaidoiries.....	87
Entrepreneur.....	87
Bénéficiaire	88
Décision sur le Point 16	88
Point 19 : Moulures avec espacement - défaut d'installation.....	89
Preuve quant au Point 19.....	89
Robert Gaudreault	89
Michel Arès.....	90
Kevin Lajoie.....	90
Jean-Pierre Pelletier.....	90
Julie Lavoie	91
Décision au Point 19	91
RÉCLAMATION 10109.....	93
Point 1 : Installation de la douche jugée douteuse.....	93
Preuve quant au Point 1.....	94
Robert Gaudreault	94
Michel Arès.....	95
Kevin Lajoie.....	97
Jean-Pierre Pelletier.....	97
Julie Lavoie	98
Plaidoiries.....	99
Entrepreneur.....	99
Bénéficiaire	99
Décision sur le Point 1	100
(3) les moulures de métal sont croches et (4) la porte ne ferme pas étanche.....	100
(2) Carrelage en escalier.....	100
(1) Membrane.....	101
La preuve dans une instance civile en vertu de la <i>Loi sur le bâtiment</i>	101
Point 2 : Fissures au coulis du carrelage céramique de la douche	105
Preuve quant au Point 2.....	106
Robert Gaudreault	106
Michel Arès.....	106
Kevin Lajoie.....	106



Plaidoirie de l'Entrepreneur	106
Décision sur le point 2.....	106
Point 9 : Porte-fenêtre	107
Introduction.....	107
Preuve quant au Point 9.....	107
Robert Gaudreault	107
Michel Arès.....	108
Alain Giguère.....	108
Jean-Pierre Pelletier.....	109
Commentaires de Jean-Pierre Pelletier sur le témoignage de Robert Gaudreault	110
Contre-preuve de Michel Arès	112
Plaidoiries.....	112
Entrepreneur.....	112
Bénéficiaire	112
Décision quant au Point 9.....	113
DÉLAI D'EXÉCUTION.....	114
Positions des parties et de l'Administrateur quant à un nouveau délai d'exécution des travaux.....	115
Administrateur.....	115
Entrepreneur.....	116
Bénéficiaire	116
Décision sur les délais d'exécution	116
FRAIS	116
Frais d'arbitrage.....	116
Frais d'expertises.....	117
Entrepreneur.....	117
Bénéficiaire	118
CONCLUSION.....	118

LISTE DES PIÈCES

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Soumission ;
- E-2 : Annexe au contrat numéro 30 ;
- E-3 : Modification au contrat signée par les parties ;
- E-4 : Avis de fin de travaux (9 décembre 2022) ;
- E-5 : Attestation d'approbation de couleur (Menuiserie E.L.S.) ;
- E-6 : Déclaration de mission d'expert ;
- E-7 : Rapport d'expertise (réclamation 10109) ;
- E-8 : Rapport d'expertise (réclamation 9690) ;
- E-9 : Plan par Patrice Fortin, arpenteur-géomètre ;
- E-10 : Lettre du fournisseur Giguère porte et fenêtrage ;
- E-11 : Tableau intitulé : Position de Construction Nomi Inc. quant aux prétendues malfaçons ;
- E-12 : Décision de l'administrateur du 25 octobre 2023 ;
- E-13 : Échanges courriels avec Mme Lavoie pour l'approbation des plans de construction et plans de construction ;
- E-14 : Extrait du site internet de la GCR- Classification des entrepreneurs ;
- E-15 : Lettre de cotation à la GCR (juillet 2023) ;
- E-16 : Extrait du site internet de la GCR ;
- E-17 : Fiche descriptive du Gprok ;
- E-18 : Lettre complémentaire 1er décembre 2023 ;
- E-19 : Lettre de Mme Robitaille, notaire (janvier 2023) ;
- E-20 : Échanges courriels ;



E-21 : Factures payées et non payées à construction Nomi;

Produites pendant le processus d'arbitrage :

E-22 : Plan de montage des poutres et poutrelles;

E-23 : Facture Arès janvier 2024

E-24 : Facture Arès février 2024 avec état de compte – solde à 0

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Dossier 9690 :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat d'entreprise signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 22 novembre 2021;

A-2 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 22 novembre 2021;

A-3 Formulaire d'inspection préreception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 15 décembre 2022;

A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 17 décembre 2022 re : ajout d'éléments à compléter ou à parachever inscrits au formulaire d'inspection préreception, incluant :

Fiches de contrôle pré-livraison;

A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 18 décembre 2022 re : commentaires sur les inscriptions faites par l'Entrepreneur au formulaire d'inspection préreception;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-6 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 10 janvier 2023, incluant :

Formulaire de dénonciation daté du 10 janvier 2023;

Photos des points 1 à 11 de la dénonciation;

A-7 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 17 janvier 2023, incluant :

Formulaire de dénonciation daté du 17 janvier 2023;

Photos;

A-8 Formulaire de réclamation signé le 23 janvier 2023;

A-9 Courriel de l'Entrepreneur daté du 23 janvier 2023, incluant :

Lettre datée du 23 janvier 2023 en réponse à la dénonciation;

A-10 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 23 janvier 2023, incluant :

Formulaire de dénonciation daté du 23 janvier 2023;

A-11 Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 24 janvier 2023 incluant un courriel du même jour de Jean-Pierre Pelletier ingénieur re : équerrage des murs;

A-12 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 26 janvier 2023, incluant:

Formulaire de dénonciation daté du 10 janvier 2023 et du 17 janvier 2023 (voir A-6 et A-7);

Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces)

Correspondance(s)

A-13 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 27 février 2023, incluant :

Plans avec mesures avec l'équerre;

A-14 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 3 mars 2023, incluant :

Photos de la céramique de l'entrée de la salle de bain et glaçon de la porte patio;

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

A-15 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-16 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 6 avril 2023, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;



A-17 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 mai 2023, incluant:

- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 5 mai 2023;
- Décision de l'Administrateur datée du 6 avril 2023 (voir A-16);
- Notification de la demande d'arbitrage datée du 15 mai 2023;

A-18 Courriel de l'organisme d'arbitrage daté du 19 mai 2023, incluant :

- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 19 mai 2023;

A-19 Curriculum Vitae du conciliateur Martin Bérubé.

Dossier 10109 :

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-20 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 13 avril 2023, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 13 avril 2023;

A-21 Le courriel de l'avis de 15 jours (#1) transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 28 avril 2023, incluant:

- Formulaire de dénonciation daté du 13 avril 2023 (voir A-20);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-22 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 3 mai 2023, incluant :

- Formulaire de dénonciation ajout daté du 3 mai 2023;

A-23 Le nouveau courriel de l'avis de 15 jours (#2) transmis par l'administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 8 mai 2023, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 3 mai 2023 (voir A-22);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-24 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 10 mai 2023, incluant :

- Dénonciation datée du 13 avril 2023 avec photos;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-25 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 28 juin 2023, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;

A-26 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 28 juin 2023, incluant:

- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 28 juin 2023;
- Décision de l'Administrateur datée du 28 juin 2023 (voir A-25);
- Notification de la demande d'arbitrage datée du 28 juin 2023;
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 28 juin 2023.

La Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

B-1 Liste des témoins;

B-2 Lettre d'introduction de Monsieur André Côté, expert;

B-3 En liasse, échanges courriels avec entrepreneur le 10 décembre concernant la livraison;

B-4 En liasse, enregistrements vocaux concernant l'inspection préreception;

B-5 Formulaire de dénonciation de la réclamation # 9690;

B-6 Enregistrement vocal et vidéo concernant les armoires;

B-7 En liasse, extra (armoires et tiroirs de cuisine);

B-8 Enregistrement vocal concernant le comptoir;

B-9 En liasse, « mesure d'équerrage et de niveau préliminaire de l'ingénieur » remis au conciliateur lors de sa première visite, (absent du cahier de pièces de l'administrateur);

B-10 En liasse, photos sur les points concernant la première décision portant le numéro : 9690;

B-11 En liasse, factures d'autorisation d'acomptes et extras;



Deuxième décision portée en arbitrage par l'entrepreneur

- B-12 En liasse, photos sur les points concernant la seconde décision portant le numéro :10109;
- B-13 Enregistrement vocal concernant la douche;
- B-14 Plans de la maison;
- B-15 Déménagement;
- B-16 Factures d'inspection;
- B-17 * Pièces supplémentaire – rapport d'André Côté et son CV;
- B-18 Coordonnées du témoin expert;
- B-19 CV de Jean-Pierre Pelletier ingénieur;
- B-20 Fiche d'inspection de Jean-Pierre Pelletier;
- B-21 Courriels en liasse relatifs à l'offre de l'entrepreneur du 10 mars 2023;
- B-22 Avis d'hypothèque légale;
- B-23 Radiation d'hypothèque légale et paiement entrepreneur;

Produites pendant le processus d'arbitrage :

- B-24 Fiche technique de l'ACQ FT-9.29.9 Céramique dans les enceintes de baignoires et dans les douches Septembre 2019;
- B-25 Fiche technique GCR FT-9.7.6.1.-07 2020-11-05;
- B-26 Photo prise en novembre 2022 pendant la construction;
- B-27 Facture d'expertises/Jean-Pierre Pelletier du 29 décembre 2023;
- B-28 Facture Jean-Pierre Pelletier du 27 février 2024;
- B-29 En liasse 4 photos de l'endroit où est la moulure de la douche pour le carrelage en escalier;
- B-30 Factures et preuve de paiement.

INTRODUCTION

- [1] La sentence arbitrale porte sur deux dossiers réunis pour enquête et audition.
- [2] Dans le dossier S23-050501-NP (dossier de Garantie 208327-9690), le Tribunal d'arbitrage a été saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur d'une décision de l'Administrateur GCR rendue le 6 avril 2023 en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*), demande reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 5 mai 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 19 mai 2023.
- [3] Dans le dossier S23-062801-NP (dossier de Garantie 208327-10109), le Tribunal d'arbitrage a été saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur d'une décision de l'Administrateur rendue le 28 juin 2023, demande reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le même jour du 28 juin 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le même jour du 28 juin 2023.
- [4] Par courriel du 15 septembre 2023, l'Administrateur, par l'entremise de sa procureure M^e Nancy Nantel, informait le Tribunal d'arbitrage, la Bénéficiaire et l'Entrepreneur que :

Nous désirons par la présente vous informer que GCR ne participera pas à l'audition, la position de notre cliente est indiquée dans sa décision et nous n'avons pas de chose à rajouter.



Nous comprenons que vous nous aviserez si un règlement venait à intervenir ou à nous transmettre copie de la décision arbitrale qui sera rendue.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, recevez, l'expression de nos sentiments les meilleurs. ;

- [4.1] depuis lors, la procureure de la GCR a été mise en copie conforme de tout courriel, toute sentence arbitrale de gestion et toute convocation dans les présents dossiers d'arbitrage et a été absente bien que dûment convoquée, des conférences de gestion et de l'audience d'arbitrage.
- [5] Lors de la deuxième conférence de gestion tenue le 5 décembre 2023 en continuation d'une première tenue le 28 septembre 2023, l'Entrepreneur a produit en pièce E-11, un tableau qui montre avec un « x » les points sur lesquels il a un différend avec les deux décisions de l'Administrateur qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher (note du Tribunal : ces titres sont les titres dans les décisions de l'Administrateur, mais peuvent ne pas correspondre exactement au contenu de la dénonciation et de la décision objet de l'arbitrage) :
- [5.1] Réclamation 9690 (décision du 6 avril 2023) :
- [5.1.1] Point 2 : Escalier intérieur - différence de teinte ;
 - [5.1.2] Point 6 : Absence d'arrêt de porte ;
 - [5.1.3] Point 9 : Entrée de la salle de bain (plancher): espacement visible, trou ;
 - [5.1.4] Point 13 : Équerrage des quatre murs intérieurs ;
 - [5.1.5] Point 14 : Porte fenêtre - mal isolée et défaut de configuration au pourtour et dans le bas ;
 - 5.1.5.1. sous réserves de l'engagement de l'Entrepreneur à effectuer les travaux correctifs suivants : ajuster la petite vis d'ajustement pour permettre que la porte ferme d'aplomb ;
 - [5.1.6] Point 15 : Plancher du rez-de-chaussée - inclinaison et protubérance ;
 - [5.1.7] Point 16 : Armoires, tiroir et poignées - défaut d'installation et fonctionnement ;
 - [5.1.8] Point 18 : Comptoirs mal ajustés ;
 - [5.1.9] Point 19 : Moulures avec espacement - défaut d'installation ;
- [5.2] Réclamation 10109 (décision du 28 juin 2023) :
- [5.2.1] Point 1 : Installation de la douche jugée douteuse ;
 - [5.2.2] Point 2 : Fissures au coulis du carrelage céramique de la douche ;
 - [5.2.3] Point 9 : Porte-fenêtre ;
- [5.3] à l'audience il s'est désisté de sa demande d'arbitrage quant à :



[5.3.1] première réclamation Point 1 – Porte d'entrée coupe-froid et frottement ; et

[5.3.2] deuxième réclamation Point 7 : Frottement de la porte de la salle de bain ;

5.3.2.1. vu le désistement, le Tribunal ne traite pas par ailleurs de ces deux derniers Points dans la présente sentence, sauf quant au délai d'exécution ;

[5.4] enfin, sur les points avec lesquels il n'a pas de différend, l'Entrepreneur demande de refixer un délai d'exécution par rapport à celui fixé dans les décisions de l'Administrateur.

[6] Chaque cas est un cas d'espèce et la présente sentence arbitrale est basée sur les faits spécifiques au dossier.

[7] Après avoir longuement considéré la preuve, les plaidoiries et le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage en arrive à la seule conclusion possible, le tout pour les motifs exprimés.

Nature du recours

Recours en vertu du *Règlement*

[8] 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*.

[9] Pour la Cour d'appel dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel¹*, *Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil »*.

[10] Le *Règlement* donne donc aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie ;

[10.1] c'est seulement ce recours supplémentaire qu'entend le Tribunal d'arbitrage soussigné.

[11] Notre Cour d'appel² a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public.

[12] La compétence juridictionnelle étant déterminée par le *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu du droit en vigueur ; la Cour suprême

¹ 2016 QCCA 2094 <https://canlii.ca/t/gwnj6>.

² *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].



affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*³ :

14. [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...].

26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice.

[13] La Cour d'appel a rappelé dans l'arrêt *Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc.*⁴ que l'arbitre a le pouvoir d'émettre une ordonnance de faire ou ne pas faire un acte dans le cadre de sa compétence juridictionnelle :

[46] However, the Supreme Court of Canada declared in *The Labour Relations Board and the Construction Industry Panel of Nova Scotia*[12]⁵ that the issuance of orders of specific performance should not be approached in the same way the Superior Court considers an injunction. Therefore, the two remedies are to be distinguished.

[47] In *Association des pompiers de Montréal inc.*[13]⁶, this Court was called to decide whether an arbitrator whose jurisdiction is governed by the *Labor Code* can legally issue an order to force reintegration of an employee or whether such an order was within the exclusive jurisdiction of the Superior Court. My colleague Morrissette J. stated the following:

[51] Ne reste donc à résoudre pour nos fins actuelles que la question de savoir si un arbitre du travail régi par le *Code du travail* rend une décision *ultra vires* en prononçant une ordonnance comme celle qui est en cause ici parce que cette ordonnance est une injonction du ressort exclusif de la Cour supérieure.

[60] [...] Il en serait ainsi parce que la législature provinciale n'aurait pas compétence, constitutionnellement parlant, pour investir les arbitres d'un tel pouvoir, celui-ci étant de la nature d'une injonction et donc du ressort exclusif des cours supérieures canadiennes. Cette proposition procède d'un formalisme désincarné (« toute ordonnance

³ 2006 CSC 14.

⁴ 2012 QCCA 385 <https://canlii.ca/t/fqcvz>.

⁵ [12] *Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al.*, [1977] 1 S.C.R. 112, 122-123.

⁶ [13] *Association des pompiers de Montréal inc. c. Ville de Montréal*, J.E. 2011-699, 2011 QCCA 631.



de faire ou de ne pas faire est une injonction et inversement ») que condamne la juge Wilson dans l'arrêt *Sobeys*, lorsqu'elle observe qu'il faut se garder dans ce domaine « de sacrifier le fond à la forme ». La proposition ne mérite donc pas qu'on s'y arrête plus longuement en 2011 car, après les arrêts *Tomko* et *Sobeys*, elle ne peut être que fausse.

[48] This Court has previously recognized that various tribunals can issue orders to perform or restrain from doing acts, which are not construed as injunctions submitted to the exclusive jurisdiction of the Superior Court[14]⁷.

Procès de novo

[14] En plaidoirie, l'Entrepreneur a affirmé que l'inspecteur conciliateur Bérubé, qui a signé les décisions comme représentant de la GCR, a des devoirs, soit de sauvegarder le droit des personnes.

[15] La procureure de l'Entrepreneur cite la décision de notre ancienne consœur, aujourd'hui juge administratif, Karine Poulain, dans *Lacombe et Construction Whistler inc.*⁸, qui cite au paragraphe [273] la décision bien connue, *Lefrançois c. 9125-3575 Québec inc.* et *La Garantie des maîtres bâtisseurs inc.*⁹, rendue par notre confrère Jean Morissette, arbitre :

[272] Le Tribunal ne peut croire que Monsieur Roberge a procédé à une inspection prudente et diligente comme le soutient l'Administrateur. Ce postulat en soi est une insulte.

[273] La jurisprudence, sous la plume de l'arbitre Morissette, nous enseigne que le rôle de l'inspecteur est le suivant:

[36] Le devoir de l'Administrateur lorsqu'il est appelé à vérifier une dénonciation d'un bénéficiaire du Plan de garantie n'est pas de faire peser sur le consommateur le principe de droit du fardeau de la preuve. Son rôle est de sauvegarder les droits des personnes qui bénéficient d'une protection décrite dans le Règlement. Il doit prendre toutes les mesures qui s'imposent pour rendre une décision objective et neutre, basée sur les règles de l'art et technique (sic) du monde de la construction. Il ne doit pas se satisfaire bêtement de simple document échangé sans en prendre connaissance ou n'en prendre connaissance qu'en partie. Il ne doit pas apparaître ou donner l'impression de protéger son ancien patron ou l'un de ses importants membres;

[37] (...) La personne qui procède à l'inspection doit toujours faire une enquête objective et complète des divers points dont se plaint un consommateur. Les bénéficiaires sont pour la plupart des gens qui ne

⁷ [14] *Québec (Procureur Général) v. Progress Brand Clothing Inc.*, [1979] C.A. 326, 331.

⁸ 2017 CanLII 152270 (Karine Poulain, alors arbitre, aj. juge administratif).

⁹ GAMM, 7 octobre 2010, M^e Jean Morissette, arbitre.



connaissent pas les prescriptions et techniques de construction. Le Règlement a été justement adopté et laissé sous la férule de la Régie du Bâtiment pour mettre en place un processus pour la protection des acheteurs de bâtiments résidentiels neufs. L'inspection sert à la protection d'acheteurs de bâtiments résidentiels neufs et à l'application du plan de garantie;

[38] Inspecter est synonyme de contrôler, examiner, explorer, fouiller, prospecter, scruter, surveiller. L'inspecteur doit faire ce travail et en venir à une décision éclairée en fonction de ses propres trouvailles et après une analyse complète et sérieuse de toute la documentation qu'il a en main, que cette documentation lui ai (sic) été remise par un Bénéficiaire, un Entrepreneur ou que son travail lui a permis d'obtenir. L'inspecteur doit être une personne connaissant les méthodes et règles de construction et s'il ne connaît pas un produit ou les causes d'un désordre, son enquête doit lui permettre de rendre une décision éclairée, objective et dénuée d'intérêt; (...)

[109] (...) L'administrateur est chargé d'examiner le bâtiment en vertu d'une mission spécifique et de vérifier la qualité du travail de l'Entrepreneur sur le désordre trouvé. Il contrôle, examine, surveille et fait une enquête objective de la situation soumise à son appréciation. Arrivé à sa décision, il détermine de la couverture en fonction des exclusions et conditions d'application du règlement. Il s'agit d'examiner avec soin. Pour inspecter, il ne faut pas que se satisfaire des représentations de l'Entrepreneur, il faut contrôler ces représentations. Il n'y a pas de fardeau de preuve, il y a un devoir de vérification qui permet aux bénéficiaires du Règlement de bénéficier du Plan de Garantie;[21]¹⁰

(nos soulignements, références omises)

[274] L'arbitre Morissette rend une décision similaire dans l'affaire *Khardiata Diallo c. 4176855 Canada inc. (Boulet Construction)*[22]¹¹.

[275] Quant à l'article 65.1 du Règlement, il énonce ce qui suit:

§ 7. — *Autres conditions*

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

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

¹⁰ [21] *Lefrançois c. 9125-3575 Québec inc. et La garantie des maîtres bâtisseurs inc.*, GAMM, 7 octobre 2010, Me Jean Morissette, arbitre.

¹¹ [22] *Diallo c. 4176855 Canada inc. et La garantie habitation du Québec inc.*, GAMM, 5 août 2013, Me Jean Morissette, arbitre.



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

(nos soulignements)

[276] L'extrait suivant est tiré de la « Politique sur le traitement des réclamations et sur la constitution d'un comité des réclamations » publiée sur le site de la Régie du bâtiment du Québec:

2. Objectifs

La présente politique vise les objectifs suivants :

- encadrer le traitement des réclamations des bénéficiaires de la garantie effectué par l'administrateur;
- uniformiser la ligne de conduite à suivre lors de réclamations des bénéficiaires, et ce, que ce soit pour une analyse, une inspection ou une décision de l'administrateur.

4.1 Un traitement favorisant l'exercice des droits

- Les informations transmises par l'administrateur aux bénéficiaires en lien avec la garantie lui permettent de faire valoir ses droits (exemple : faire sa réclamation ou comment la faire) et d'effectuer les démarches pouvant être requises (exemple : demander une expertise additionnelle).
- Le traitement des réclamations s'effectue dans les délais impartis.
- L'administrateur, lors d'une inspection de réclamation, examine chaque point de la réclamation, s'assure d'identifier la source réelle du problème et la solution appropriée.

(nos soulignements)

[16] L'Entrepreneur plaide que l'inspecteur n'a pas rempli adéquatement son rôle, il a un devoir d'enquête, il doit identifier la source de la malfaçon et ce n'est pas ça qu'on a ici.

[17] Ici on a des constats, on ne sait pas quelle est la source et c'est une des grosses problématiques de ce dossier.

[18] Elle plaide que l'inspecteur Bérubé a failli à ses obligations, soit une décision objective autant pour la Bénéficiaire que pour l'Entrepreneur ;

[18.1] il est important de bien contextualiser sa décision quand il n'a pas rempli son mandat adéquatement ;



[18.2] à plusieurs reprises, il a émis des constats qui ne sont pas appuyés de mesures, de constats ou de source [du problème] et il n'a pas apporté la solution appropriée ;

[18.2.1] le Tribunal note ici, sans écrire un traité à ce sujet, qu'une jurisprudence constante et bien établie¹² a conclu que :

18.2.1.1. la solution porte sur le résultat et non, sur le choix des moyens d'exécution du contrat considérant que l'Entrepreneur est celui qui connaît le mieux le bâtiment qu'il a construit, le tout à la lumière du Code civil :

2099. L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.;

18.2.1.2. le tout, sous réserves du pouvoir de l'Administrateur et du Tribunal d'arbitrage d'identifier les travaux requis quand cela est jugé nécessaire¹³.

[19] Elle plaide que seul son expert, Michel Arès, a déposé une opinion technique, « ça tombe bien c'est le fardeau de l'Entrepreneur » et le rôle de l'expert est de guider le Tribunal.

[20] Le Tribunal rappelle que l'Entrepreneur, en vertu du *Règlement*, a fait part de son différend avec les décisions de l'Administrateur, qu'il demande au soussigné de trancher.

[21] Une jurisprudence bien établie en vertu du *Règlement* stipule que le Tribunal d'arbitrage tient un procès de novo, c'est-à-dire, que le soussigné ne procède pas seulement sur le dossier de l'Administrateur mais entend les témoins et peut recevoir une nouvelle preuve qui n'a pas déjà été produite devant l'Inspecteur qui a rédigé les décisions de l'Administrateur.

[22] En 2018, dans un litige qui portait sur l'imprécision d'une ordonnance arbitrale, la Cour supérieure dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*¹⁴ a indiqué dans ses motifs un « rappel » :

¹² Le soussigné a déjà traité de cette question, par exemple dans *Syndicat de copropriété du 5366, 10e avenue et Développement P10 inc.*, 2019 CanLII 96091, par. [233] et s. (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/j2v01>>, aussi à titre d'illustration, *9211-4388 Québec inc. (f/a/s les habitations trigone inc.) c. SDC promenades du golf 4 884 984*, 2019 CanLII 62611, par. [105] et s. (Jean Philippe Ewart, arbitre) <<https://canlii.ca/t/j1d4q>>.

¹³ A titre d'illustration, *Lacombe et Construction Whistler inc.*, 2017 CanLII 152270 par. [314] (Karine Poulain, alors arbitre,auj. juge administratif) <<https://canlii.ca/t/jfj3l>> ; *Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et Raymond Chabot [...] Garantie Abritat*, Soreconi 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre, par. [89] et [90] ; *Construction Réal Landry inc. c Rae* 2011 QCCA 1851.

¹⁴ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>



[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. [...]

[23] En 2006, 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 Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*¹⁵ :

[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.

[24] Le Tribunal note que l'audience a duré cinq jours, la présente sentence arbitrale n'est pas rendue sur simple vu du dossier et l'Entrepreneur a eu l'opportunité de produire sa preuve, tout comme la Bénéficiaire a eu l'opportunité de produire sa preuve.

[25] Le Tribunal note aussi que, contrairement à d'autres dossiers¹⁶, personne ne lui a soumis les détails de travaux correctifs avec une requête d'ordonnance à leur sujet, par exemple pour l'inclinaison du plancher (Point 15) ou au nivelé des quatre murs, ou partie des quatre murs, intérieurs (Point 13).

[26] Finalement, quant à la plaidoirie de l'Entrepreneur que l'expert Arès était à l'audience pour « guider » le Tribunal qui est un tribunal statutaire spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle dont la tâche est d'entendre depuis plus d'une décennie des ingénieurs, technologues professionnels, entrepreneurs et autres membres de l'industrie, le soussigné n'est pas lié par l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur :

[26.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*¹⁷ :

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.] ;

¹⁵ 2006 CanLII 60492 (Jeffrey Edwards, alors arbitre adj. j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/1v6fh>>; voir aussi *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre, aux paragraphes [68] à [76]; *Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Marcel Chartier, arbitre, au paragraphe [9].

¹⁶ *Lavallée et Habitations MJS inc.*, 2023 CanLII 7234 (Yves Fournier, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jvb15>>

¹⁷ 1991 1 R.C.S. 374.



[26.2] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*¹⁸, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

[...] la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause [...];

[26.3] en vertu, entre autres, des arrêts de la Cour d'appel *Premier Tech Itée c. Dollo*¹⁹ et *Fournier c. Lamonde*²⁰, l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique ;

[26.3.1] *Premier Tech Itée c. Dollo*²¹ :

[108] Je reconnais que la preuve par expert est, de façon générale, une question de fait laissée à l'appréciation du juge de première instance^[19]²².

[109] [...] comme l'explique l'auteur Jean-Claude Royer^[21]²³ :

466 - Utilité de l'expertise - La première condition préalable à la recevabilité d'une expertise est que celle-ci soit de nature à aider le tribunal à comprendre les faits et à apprécier la preuve. Il faut donc que le litige porte sur des questions scientifiques ou techniques d'une certaine complexité. Lorsque les faits sont simples et que le juge est aussi capable que l'expert de les comprendre et de déduire les conclusions qui en découlent,

¹⁸ 1929 R.C.S. 341, p. 343.

¹⁹ 2015 QCCA 1159, paragraphe [109], qui renvoie à : Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4^e éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n^o 982, p. 872. Les auteurs réfèrent aux arrêts suivants : *Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505; *Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371; *Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440; *2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.); *Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.); *Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190, 193. Renvoi [20] : *Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA). Renvoi [21] J.-C. Royer, *supra*, note 19, n^o 466 et 475, p. 326 et 337.

²⁰ 2004 RDI 267, paragraphe [21].

²¹ 2015 QCCA 1159. Renvoi [19] autorisation de pourvoi à la C.S.C. refusée, 21 avril 2016, 36643.: Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4^e éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n^o 982, p. 872. Les auteurs réfèrent aux arrêts suivants : *Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505; *Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371; *Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440; *2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.); *Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.); *Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190, 193. Renvoi [20] : *Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA). Renvoi [21] J.-C. Royer, *supra*, note 19, n^o 466 et 475, p. 326 et 337.

²² Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4^e éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n^o 982, p. 872. Les auteurs réfèrent aux arrêts suivants : *Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505; *Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371; *Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440; *2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.); *Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.); *Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190, 193.

²³ J.-C. Royer, *supra*, note 19, n^o 466 et 475, p. 326 et 337.



l'expertise n'est pas admissible. [...] Une opinion n'est cependant ni nécessaire, ni pertinente pour décider de la question de droit que le tribunal doit trancher [...]

475 - Question de droit – [...] - L'opinion du témoin doit cependant rester dans les limites de son expertise et ne pas empiéter sur ce qui est du ressort exclusif du juge. Aussi, les tribunaux sont très réticents à recevoir une opinion légale d'un expert [...];

[26.3.2] *Fournier c. Lamonde*²⁴ :

[21] À mon avis, cette preuve était inadmissible. Comme l'enseignent la doctrine²⁵ et la jurisprudence²⁶, le rôle d'un expert consiste à fournir des « renseignements scientifiques et une conclusion qui, en raison de la technicité des faits, dépassent les connaissances et l'expérience du juge ».

[22] L'interprétation de contrats et de textes juridiques relève incontestablement des connaissances du juge. En conséquence, l'usage d'opinions juridiques dans de telles circonstances est à proscrire [...]

L'inspection préreception et les délais de dénonciation

Introduction

[27] Les circonstances entourant l'inspection préreception ont une conséquence sur les délais de dénonciation prévus au *Règlement*, parfois invoqués spécifiquement ci-après aux chapitres des points en litige.

[28] Le formulaire d'inspection préreception a été signé par les parties le 15 décembre 2022 (pièce A-3).

[29] À l'audience et avant les plaidoiries, le Tribunal d'arbitrage, entendant la preuve, a rappelé aux parties les articles 17 (deux premiers alinéas) et 19.1 (premier alinéa) du *Règlement*, qui se lisent ainsi :

[29.1] Article 17 (deux premiers alinéas) :

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

²⁴ 2004 RDI 267.

²⁵ Léo Ducharme, *L'administration de la preuve*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2001, p.158-159; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2003, p.306; *Preuve et procédure*, *Collection de droit 2002-2003*, Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2002, p.259-260.

²⁶ *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374; *Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada ltée*, [1985] J.Q. no 96; *B.D. c. F.P.*, [1995] A.Q. no 785.



Lors de cette inspection, le bénéficiaire **et l'entrepreneur identifient** ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire **et l'entrepreneur conviennent** lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction. [nos caractères gras] ;

[29.2] Article 19.1 (premier alinéa) :

19.1. Le **non-respect d'un délai** de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire **ne peut lui être opposé** lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an. [nos caractères gras] ;

Preuve à l'audience

Robert Gaudreault

[30] Robert Gaudreault est président de la société Entrepreneur fondée en 1999, aussi charpentier-menuisier compagnon depuis 40 ans, il travaille sur les chantiers depuis vingt-six ans ; depuis sept à huit ans, l'Entrepreneur ne construit que des maisons neuves, en ce moment de sept à huit maisons par année, il est accrédité par GCR depuis son (à la GCR) entrée en activité en 2015 (49 chantiers), avant il était accrédité auprès de Qualité Habitation ;

[30.1] le Tribunal rappelle que la GCR est l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement* des maisons construites à partir de 2015, dont le bâtiment objet de l'arbitrage ; avant, Qualité Habitation, garantie offerte par l'Association de la construction du Québec (ACQ), était l'un des administrateurs du plan de garantie en vertu d'une ancienne (d'avant 2015) version du *Règlement*.

[31] Bien qu'il ne fût pas présent à l'inspection préreception, voici son contexte préalable.

[32] En octobre 2021, une première rencontre a eu lieu avec la Bénéficiaire accompagnée de ses parents, pour une maison unifamiliale d'une chambre à l'étage, sous-sol non fini, d'abord au standard 32X26 ; les plans étaient fournis par l'Entrepreneur, Michaël Gaudreault (employé et actionnaire de la société Entrepreneur) étant technicien en architecture.

[33] La première soumission (pièce E-1) est du 2 novembre 2021, pour 34X26 (la Bénéficiaire ayant demandé deux pieds de plus), avec à la fin, en p.s., la mention qu'il reste l'achat et la pose de la peinture - le sous-sol non-fini n'est pas indiqué, car ce qui n'est pas inclus n'est pas inclus [non-indiqué à la soumission].

[34] Le contrat d'entreprise (pièce A-1) mentionne que le numéro de contrat est #30, signé le 22 novembre 2021 ;



- [34.1.1] à l'Annexe au contrat #30 (pièce E-2), la différence de \$500 avec la soumission vient de l'agrandissement de la porte patio de six pieds à neuf pieds avant de signer le contrat ;
- [34.1.2] il n'y a pas de mention d'exclusion de la peinture, car on ne met jamais les exclusions sur les contrats.

[35] Il a débuté les travaux le 17 octobre 2022, il a fini le 9 décembre 2022 ;

[35.1] note du Tribunal : autant le formulaire de préreception que la décision de l'Administrateur mentionnent comme date de la fin des travaux au sens du *Règlement*, le 15 décembre 2022, cette date ne fait pas l'objet du présent arbitrage.

Michaël Gaudreault

- [36] Michaël Gaudreault est employé et actionnaire de la société Entrepreneur, charpentier-menuisier et technicien en architecture.
- [37] Il affirme que le formulaire de l'inspection préreception (pièce A-3) fut signé le 15 décembre 2022 par lui au nom de l'Entrepreneur.
- [38] Étaient présents en plus de lui-même, Diane Tremblay pour l'Entrepreneur, la Bénéficiaire Julie Lavoie et son inspecteur Monsieur Pelletier.
- [39] Il affirme n'avoir eu aucune idée pourquoi Monsieur Pelletier était présent, il lui a demandé sa qualification mais ce dernier a refusé de le lui dire.
- [40] La rencontre a duré deux heures.
- [41] Il a rempli le formulaire étape par étape, en suivant l'ordre, c'est Diane Tremblay qui a écrit sur le formulaire.
- [42] La rencontre s'est passée *pas très bien* ;
- [42.1] en partant on n'avait aucune idée que Monsieur Pelletier allait être là ;
- [42.2] la Bénéficiaire avait dit qu'elle allait avoir quelqu'un avec elle, mais n'avait pas précisé qu'elle avait engagé un expert pour faire une inspection du bâtiment ;
- [42.3] avant que lui arrive, cet expert avait déjà fait son inspection, il y avait des photos qui les attendaient, *on s'est senti pris au piège en partant* ;
- [42.4] l'attitude de Monsieur Pelletier était arrogante, c'est-à-dire qu'il agissait comme si *on ne savait pas*, comme si on n'était pas compétent ;
- [42.5] Monsieur Pelletier n'avait pas pris connaissance du contrat au préalable, il avait dit que ça ne faisait pas partie de son mandat d'être en connaissance des travaux qui devaient être effectués.
- [43] Monsieur Pelletier avait comme équipement, un niveau, un gallon à mesurer, une équerre de charpente de deux pieds.
- [44] A la question, « de quelle façon il vous exhibait les problématiques soulevées » ;



- [44.1] le témoin répond que pour la plupart il (Pelletier) avait déjà pris la photo avec son kodak bien zoomé ;
- [44.2] il a fait le tour et il y avait *énormément de points que lui a soulevés* qui n'étaient pas au contrat, on a dû lui expliquer que ça ne faisait pas partie des travaux.
- [45] Deux panneaux d'armoire ont été livrés après la réception, il est allé les poser entre le 15 décembre et la pause des Fêtes, ce serait le 21 décembre.
- [46] En contre-interrogatoire, à la question, s'il a, à la demande de Monsieur Pelletier, accepté d'indiquer dans le formulaire les autres éléments constatés [non-indiqués au formulaire] lors de la livraison préreception (pièce A-3) ;
- [46.1] il répond, qu'il ne se souvient pas avoir accepté ou refusé mais il se souvient qu'à la fin, pour en finir avec la rencontre et qu'on puisse signer, Monsieur Pelletier a proposé qu'on marque « Désaccord sur la liste » ;
- [46.1.1] le mot « liste » est la liste des éléments inscrits sur le formulaire ;
- [46.1.2] on a accepté en ne sachant pas trop vraiment ce que ça impliquait ;
- [46.1.3] Monsieur Pelletier a envoyé une autre liste avec le rapport d'inspection quelques jours après parce que Madame Lavoie considérait que le formulaire n'avait pas été complété comme il le faut et *nous on trouvait que oui* ;
- [46.2] le Tribunal lui a alors demandé²⁷ :
- [46.2.1] donc vous dites qu'il y a des choses que vous avez décidé de ne pas mettre sur le formulaire ;
- 46.2.1.1. il répond *non, ce n'est pas décider, je ne sais pas quoi vous répondre* ;
- [46.2.2] si c'est écrit *désaccord sur une liste*, c'est que vous avez vu quelque chose ou entendu quelque chose, il n'y a aucune fois que Monsieur Pelletier a dit *je ne suis pas d'accord* quand vous avez dit : *nous autres on l'écrit pas?* ;
- 46.2.2.1. il répond : « on n'a pas dit, on l'écrit pas, nous on s'est dit s'il était vraiment en désaccord parce que c'est la fin des travaux, les travaux ont été faits, la maison a été prête à habiter, on ne savait pas vraiment ce que ça impliquait de ne pas signer la feuille si les deux

²⁷ 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 ».



parties refusaient de signer la feuille, on s'est dit qu'au final ça allait être réglé avec l'inspection de la garantie ».

[47] En contre-interrogatoire à la question: n'est-il pas exact que vous vous êtes objecté à l'inscription dans votre formulaire du premier point mentionné par Monsieur Pelletier en prétextant que si nous voulions ajouter des points, vous alliez simplement les retirer?

[47.1] il répond *non, pas dans ces termes et ce n'est pas ce que ça impliquait.*

[48] En contre-preuve (après les témoignages de Diane Tremblay, la Bénéficiaire et l'ingénieur Pelletier), sa procureure lui demande deux fois s'il avait refusé d'inscrire sur le formulaire des points mentionnés par Madame ou Monsieur ;

[48.1] il répond à deux reprises *pas à mon souvenir ;*

[48.2] il affirme que l'ajout « désaccord sur liste » *c'est Monsieur Pelletier qui nous a demandé de l'incorporer en raison des points qu'on était en désaccord, que Monsieur Pelletier avait trouvé déficient nous autres on ne trouvait pas déficient ;*

[48.3] le Tribunal lui demande alors : ce que lui trouvait déficient et que vous vous ne trouviez pas déficient, l'avez-vous indiqué au formulaire :

[48.3.1] il répond *non, je ne sais pas quoi répondre, Monsieur Pelletier a fait son rapport après, il n'a pas dit grand' chose qu'on pouvait mettre sur le formulaire.*

Diane Tremblay

[49] Diane Tremblay est secrétaire comptable de la société Entrepreneur depuis 1999 (elle est aussi la mère de Michaël Gaudreault).

[50] Le 10 décembre 2022, elle a appelé la Bénéficiaire par téléphone.

[51] Elle se souvient :

[51.1] avoir dit qu'elle pouvait entrer dans la maison ;

[51.2] avoir parlé du formulaire préreception, avoir dit qu'elle pouvait passer au bureau le signer, qu'on avait dix jours après la fin des travaux pour le signer ;

[51.3] que la Bénéficiaire lui a dit vouloir s'informer auprès de la GCR sur la réception, qu'elle voulait faire l'inspection avec l'Entrepreneur ;

[51.3.1] c'est pour cela qu'elle lui a répondu qu'elle allait demander à Robert ou Michaël [Gaudreault] quand est-ce qu'ils pourraient procéder à cette inspection, puis elle l'a rappelée pour donner une date et que ce serait avec Michaël.

[52] Elle lui a dit *je peux aller te visiter ou tu peux venir me voir*, elle fait toujours cela avec ses clients, on regarde s'il y a des points qu'ils veulent faire arranger qu'ils



ont trouvé pas corrects et après, elle en parle avec ses employeurs s'ils sont d'accord qu'on les fasse réparer.

[53] Madame Lajoie a insisté qu'un de ses deux employeurs fassent la visite de la maison, elle a dit ok et après elle a pris rendez-vous pour le 15 décembre à 10 heures du matin.

[54] Le Tribunal lui demande :

[54.1] pourquoi c'est écrit sur le formulaire de préreception « désaccord sur la liste » alors que c'est elle qui tenait le crayon ;

[54.1.1] elle répond *j'ai écrit ça parce que c'est Monsieur Pelletier qui m'a dit d'écrire ça* ;

[54.2] de quelle liste on parle? ;

[54.2.1] elle répond qu'on parle de tous les points qu'il y a sur [le formulaire de] la réception préreception ;

[54.3] est-ce qu'il vous a dit des choses que vous n'avez pas écrites, elle répond :

[54.3.1] non, il y avait désaccord parce que les choses qu'elle a écrites c'est des choses qu'on avait dit *oui ça va on va les corriger tout de suite*, elle a appelé l'électricien et le plombier pour les choses qu'on a trouvées qu'il fallait changer ;

[54.3.2] *les autres affaires, je n'ai rien écrit parce que on était pas en accord, lui disait quelque chose, Michaël disait moi je ne suis pas d'accord avec ce que vous dites, je n'ai pas écrit* ;

[54.3.3] *comme on a eu beaucoup de divergences, Monsieur Pelletier m'a dit dans les notes, on va écrire désaccord sur la liste* ;

[54.3.4] ce n'est pas qu'elle n'était pas d'accord de les corriger, mais il y a des choses qu'on trouvait que ce n'était pas vrai ;

[54.4] il y a des choses qu'il vous a dites que vous n'avez pas inscrites, c'est ça que vous dites?

[54.4.1] elle répond *oui*.

[55] Elle a ajouté des points à la demande de Monsieur Pelletier, les points qu'elle était d'accord d'arranger.

[56] Elle admet que c'est par erreur, qu'elle a coché *réception sans réserve*, elle sait qu'elle s'est trompée, elle admet qu'il y avait des réserves et que c'était une erreur.

[57] Sur un autre sujet, elle admet que les factures contenues en E-21 (pièce que la procureure de l'Entrepreneur a affirmé que, bien que contenues dans son cahier de pièces, n'ont pas été produites au dossier d'arbitrage), des factures impayées au début janvier 2023, avaient été payées.



Jean-Pierre Pelletier

- [58] Jean-Pierre Pelletier a produit son CV, a témoigné comme témoin expert, il est ingénieur depuis plus de vingt-cinq ans et inspecteur en bâtiment.
- [59] Il était présent lors de la *livraison préreception* le 15 décembre 2022, c'était sa première visite des lieux, il n'avait pas lu les contrats entre les parties au préalable.
- [60] Il était arrivé une heure (en contre-interrogatoire, il évalue plutôt à une demi-heure) avant pour prendre connaissance des lieux ;
- [60.1] en contre-interrogatoire, il affirme que cette période ne lui avait pas permis de remplir ses fiches techniques envoyées par la suite par la Bénéficiaire à la GCR.
- [61] Ça a mal commencé : la première chose que Monsieur Michaël lui a demandée a été, avez-vous trouvé des problèmes à l'extérieur, il a répondu oui, il a vu un problème avec les luminaires dans le soffite, il y a eu une discussion à ce sujet et Madame [Tremblay] a dit *nous on s'en va d'ici*.
- [62] Il a usé un peu de diplomatie pour les faire rester et compléter au moins le formulaire préreception, son mandat était d'accompagner l'inspection préreception.
- [63] Finalement ça ne s'est pas bien déroulé, le climat était vraiment malsain, pour que Madame [Tremblay] coche les éléments du formulaire comme si tout était réglé *avec pas de points* à corriger ou à parachever, sauf ajouter des caps du côté de la porte-patio ;
- [63.1] en contre-interrogatoire, à la vue du formulaire de préreception (pièce A-3), il affirme :
- [63.1.1] ne pas avoir eu l'opportunité de discuter de chacun des points sur ce formulaire ;
- 63.1.1.1. parce que ça s'est passé très rapidement, il y avait eu un déni des problèmes qu'« on » avait constaté, ça avait été rempli par Madame ;
- 63.1.1.2. parce que l'ambiance n'était pas propice à ça, il y avait un désaccord entre ce que Madame cochant sur la feuille et ce qu'« on » avait constaté ;
- [63.1.2] il affirme ne pas être allé dans la chambre, il ne pense pas être allé plus loin ;
- 63.1.2.1. en contre-interrogatoire, il confirme avoir mis sa *figure* dans la trappe d'accès à l'entree, mais n'y est pas monté : cette trappe est dans le garde-robe de la chambre ;
- 63.1.2.1.1. toutefois, la contre-preuve démontre que cela n'a pas eu lieu le 15 décembre, Michael



Gaudreault affirmant lui avoir alors montré comment l'ouvrir ;

- [63.1.3] il n'est pas certain d'avoir pris des photos lors de la visite ;
- [63.1.4] il est retourné par la suite pour remplir les fiches de contrôle (courriel du 17 décembre, pièce A-4), on a fait le tour de chacun des points avec la Bénéficiaire ;
- [63.1.5] il était au courant de 3 jours [note du Tribunal : délai prévu à l'article 10 2^o²⁸ du *Règlement*], c'est pour cela qu'ils l'ont fait rapidement (« rapidement » c'est qu'il a collecté les données et bâti son rapport en deux jours) ;
- [63.1.6] la visite a peut-être duré une heure parce qu'en même temps qu'on était censé faire l'inspection Monsieur Michaël a installé son armoire dans la cuisine, il pense que c'est celle à côté du frigo ;
- [63.1.7] il n'a pas souvenir s'il avait des fiches de contrôles avec lui.
- [64] Il a recommandé à Madame Lavoie qu'on peut ajouter dans la note qu'il y avait un désaccord, et il a demandé à Madame [Tremblay] d'ajouter qu'il y avait un désaccord de la cliente, elle a fini par l'indiquer.
- [65] Il y avait un désaccord sur tous les points qu'eux ne voulaient pas reconnaître, comme les problèmes d'ajustement de comptoir, d'armoire, de tiroir, la finition de la porte patio, des joints de douche, au garde d'escalier, la main courante trop longue, regard de plomberie, mais c'était difficile de passer à travers tout ça parce qu'on se faisait interrompre et il y avait comme une espèce de déni de la part de l'Entrepreneur sur tout ce qu'on soulevait comme points.
- [66] Il a dit qu'il y avait des problèmes d'ajustement de comptoir, d'armoire, de tiroir, là on a rétorqué *il n'y en a pas de problème ici, c'est accepté tel que vu, c'est du bas de gamme* et ils ne l'ont pas inscrit.
- [67] Donc finalement il a dit à la Bénéficiaire on va arrêter de se chicaner ici, on a trois jours pour produire une liste complémentaire, donc on a demandé de mentionner qu'on n'était pas d'accord et on a soumis une liste exhaustive de tous les points qu'on n'était pas d'accord avec ce formulaire.
- [68] A la question, s'il se souvient d'avoir fait le tour complet de chaque point à chaque élément sur le formulaire avec l'Entrepreneur et avec la Bénéficiaire ;
- [68.1] il répond *non, pas chaque point, parce que l'Entrepreneur était réfractaire à cet exercice*, bien qu'ils soient allés partout, certaines fois rapidement, la durée est dure à dire vu les altercations.
- [69] L'Entrepreneur n'a pas fait le tour avec lui non plus, car il a prétendu qu'il (Pelletier) avait eu le temps de regarder dehors.

²⁸ 10 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. [...]



- [70] A la livraison, à la douche il y avait des traces d'éponges du coulis sur toutes les surfaces (photo en A-24, page 28/121 du PDF, montre l'état de la douche à la livraison le 15 décembre 2022), dans les armoires il y avait encore du brin de scie dedans, les comptoirs n'étaient pas nettoyés, personne n'était passée faire le ménage avant, c'était en piteux état.
- [71] Sa fiche de contrôle (pièce A-4 appelée 17-12-2022, au complet en B-20) indique qu'il faut nettoyer les surfaces pour compléter l'inspection car il y a des choses qu'il ne pouvait pas voir.

Julie Lavoie

- [72] La Bénéficiaire a envoyé un courriel à l'Administrateur le 18 décembre 2022 (pièce A-5), en ces termes :

Bonjour,

Je souhaite vous informer que je viens de réaliser, que mon entrepreneur avait coché la case RÉCEPTION -SANS RÉSERVE sur mon formulaire (SANS MON CONSENTEMENT) et sans même m'avertir.... cette case a été cochée avant que je signe, je viens de voir qu'il m'a demandé seulement de signer mon nom.... de plus, la dame a dit qu'il pouvait, s'il le voulait retarder ma livraison à 6 mois..... je n'ai pas porté attention puisque j'étais accompagné de mon inspecteur en bâtiment et que je sentais que c'était correct de simplement signer..... Je ne m'y connais absolument pas en étape d'acquisition de maison.... j'estime m'être fait avoir avec ce document puisqu'en plus, il y avait des points à laquelle nous avons litige "ne nous entendions pas" sur la correction et le parachèvement de certains éléments.

Hier, mon inspecteur en bâtiment, m'a dit de ne pas m'inquiéter, puisque nous vous avons produit un document de points à ajouter, que nous étions dans nos 3 jours avant l'emménagement pour le faire. Nous avons donc fait constats de points supplémentaires et l'avons indiqué hier en copie conforme à vous et l'entrepreneur. Cette liste vous a été acheminé hier.

J'aimerais vérifier la validité de ce document.... c'est une étape importante et je crois que je me suis vraiment fait jouer un tour. De toute évidence, mon entrepreneur [...] ne coopérait pas du tout.

- [73] Elle a envoyé le 17 décembre les fiches de Monsieur Pelletier à la GCR (pièce A-4).

Plaidoiries

Entrepreneur

- [74] L'Entrepreneur plaide pour les délais de dénonciation, que l'article 17 a été respecté quant à l'obligation d'une inspection conjointe avec l'Entrepreneur car les parties se sont mis d'accord :
- [74.1] vu la situation tendue, Madame Tremblay a offert de quitter ce à quoi Monsieur Pelletier, qui connaît les règles de la GCR, a convaincu les parties d'inscrire une mention sur le formulaire : « désaccord sur la liste ».



- [75] Tout le monde autour de la table était d'accord d'inscrire cela et tout le monde savait que la Bénéficiaire allait bénéficier des trois jours prévus au *Règlement*, ce qu'elle a fait.
- [76] Les éléments dans ses fiches de contrôle, sont les éléments qu'elle aurait inscrits sur le formulaire A-3, donc les parties étaient d'accord à agir ainsi.
- [77] Si le Tribunal n'est pas d'accord, l'article 19.1 dit à *moins, que ces derniers démontrent que le défaut n'a aucune incidence*, le manquement n'a eu aucune incidence.
- [78] Madame Lajoie n'a eu aucune perte de droit, elle a été conseillée, l'inspecteur a confirmé que les dénonciations qu'il aurait faites sur A-3 ont été faites en A-4, elles ont été transmises en trois jours, donc Madame n'a aucune perte de droit.
- [79] Les éléments additionnels n'ont pas été constatés cette journée-là, par exemple Monsieur Pelletier a dit ne pas avoir constaté l'équerrage le 15 décembre puis il s'est questionné sur ce qui ne fonctionnait pas.
- [80] Donc même si l'article 17 n'a pas été respecté, 19.1 ne peut pas être appliqué quand Pelletier dit connaître les règles de la GCR.
- [81] Ils ont fait le tour pendant au moins une heure et la maison n'est pas grande, on est limité à 3 pièces et demi.
- [82] Dans son rapport, le technologue Arès soulève le fait que certains éléments dans la décision de l'Administrateur n'ont pas été dénoncés ou que cela a été dénoncé tardivement – le technologue Arès a ajouté à l'audience que c'était ici des remarques qui s'adressaient à l'Entrepreneur qui pourrait plaider cela par la suite.

Bénéficiaire

- [83] La Bénéficiaire plaide que les agissements à la préreception, dont avoir coché « sans réserves », l'ont brimé dans ses droits légitimes, il est étonnant de parler de délais non respectés dans un tel contexte, ce qu'elle avait c'était des menaces, ça s'est passé un peu perturbant.
- [84] L'inspection préreception n'est pas une partie de cachette et l'Entrepreneur a une obligation légale de renseignement et de bonne foi, ce qu'il ne pouvait pas faire en refusant d'inscrire les éléments dénoncés.
- [85] Madame Tremblay ne voulait rien inscrire et elle [Bénéficiaire] a fait face à des menaces, menace de retirer l'armoire si elle n'était pas contente, la procédure s'est mal déroulée, c'était tendu, ils voulaient tout précipiter, dans l'énervement elle a signé croyant que tout était bien rempli, c'est le lendemain qu'elle a vu l'erreur, elle ne s'est pas méfiée à cause de son manque d'expérience.

Décision quant aux reproches de dénonciation tardive vu l'inspection préreception

- [86] Vu les articles 19.1 et 140 du *Règlement*, le Tribunal conclut de la preuve que l'article 19.1 a son plein effet de ne pas pouvoir blâmer la Bénéficiaire d'un retard de dénonciation pour les points où cela est allégué par l'Entrepreneur à l'encontre de la décision de l'Administrateur qui a suivi une inspection sur les



lieux de l'inspecteur-conciliateur Bérubé, deux mois et cinq jours après l'inspection préreception (réception : 15 décembre 2022, inspection des lieux : 20 février 2023).

[87] Dans sa plaidoirie, l'Entrepreneur affirme qu'en signant l'inscription « désaccord sur la liste », la Bénéficiaire a conclu un accord et elle ne peut donc pas se plaindre de la situation ;

[87.1] avec égards, cette plaidoirie de l'Entrepreneur ne reflète pas l'état du droit au Québec.

[88] En mettant de côté la discussion à savoir si cet « accord » remplit les conditions en droit des obligations en droit civil, vu l'article 140 du *Règlement*, cette plaidoirie est contraire à un *Règlement* d'ordre public, irrecevable en droit²⁹ et il y a lieu de mettre cette plaidoirie de côté :

140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

[89] Déjà en 2006, dans l'affaire *Guy Gauthier et al. c. Goyette Duchesne Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*³⁰, notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre, aujourd'hui juge à la Cour supérieure écrit :

[21] Le Tribunal d'arbitrage a été à même de constater que l'Entrepreneur est une compagnie de construction sérieuse et diligente. [...]

[22] Cela étant dit, il apparaît nécessaire de rectifier ce qui semble être une incompréhension importante de l'Entrepreneur quant à la portée de la *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment* (« Étape 5 »). [...] En effet, les acheteurs d'une propriété peuvent, lors de la réception, consigner par écrit dans l'Étape 5, tous les problèmes qu'ils constatent relativement à la propriété, **même ceux non acceptés par l'Entrepreneur.**

[23] L'Entrepreneur n'est pas nécessairement tenu d'effectuer les travaux ou corrections inscrites sur cette liste. **Par contre, l'Entrepreneur ne peut, en raison du fait qu'il ne consent pas à entreprendre certains travaux demandés, refuser ou empêcher les acheteurs d'inclure des éléments à parachever.** En cas de désaccord persistant entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur quant aux travaux à corriger ou à parachever, les Bénéficiaires auront le droit de soumettre une réclamation à l'Administrateur en vertu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Section C, article 1 du contrat de garantie). (Nos caractères gras)

[90] En 2008, notre consœur Johanne Despatis écrit dans *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*³¹ :

²⁹ *Garcia Transport Ltée c. Cie Royal Trust* [1992] 2 R.C.S. 499 ; *Banque de Montréal c. Marcotte* 2012 QCCA 1396, paragraphe [128].

³⁰ 2006 CanLII 60492 (Jeffrey Edwards, alors arbitre, auj. j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/1v6fh>>

³¹ GAMM 2008-09-002, 20 novembre 2008, M^e Johanne Despatis, Arbitre.



Ainsi, le *Règlement* entoure cette question de la réception d'un indéniable formalisme [...]. En bref, il ne s'agit pas d'une simple formalité.

- [91] Le *Règlement* ne permet pas à l'Entrepreneur de refuser d'inscrire des éléments dénoncés par le Bénéficiaire lors de l'inspection préreception, ou de refuser d'inscrire les éléments en cas de désaccord si ces éléments doivent être corrigés ou non.
- [92] De façon subsidiaire, dans sa foire aux questions pour les acheteurs, la GCR³², qui a accrédité l'Entrepreneur, leur dit de *noter tous les éléments à corriger* puis de convenir d'une date de correction, la GCR ne dit pas aux acheteurs de noter seulement ce qui a été convenu par l'Entrepreneur :

Que dois-je faire s'il y a des éléments non satisfaisants lors de mon inspection préreception?

Notez tous les éléments à parachever ou à corriger dans la liste élaborée pour l'inspection. La prise de photos ou de vidéos est recommandée lorsque vous identifiez les éléments à parachever ou à corriger. Convenez d'un délai avec votre entrepreneur pour la réalisation des travaux de parachèvement ou de correction. Ce délai ne peut dépasser six (6) mois à la suite de l'inspection préreception.

Que dois-je faire si des travaux doivent être corrigés ou parachevés, suite à l'inspection préreception?

Dans l'éventualité où des travaux devraient être corrigés ou parachevés, vous devez tous les noter soigneusement par écrit dans le formulaire d'inspection préreception de GCR en cochant la case AVEC RÉSERVE [...] Ensuite, convenez avec l'entrepreneur d'une nouvelle date pour terminer les travaux

- [93] De plus, le Tribunal n'est pas d'accord avec la plaidoirie de l'Entrepreneur à l'effet que la Bénéficiaire n'aurait subi ici aucun préjudice ;
- [93.1] alors même que l'Entrepreneur plaide en même temps que le Tribunal doit rejeter certaines des réclamations pour défaut de dénonciation dans les délais, ce qui, en lui-même, est un préjudice direct ;
- [93.2] alors même que la Bénéficiaire avait droit à ce que l'Entrepreneur qui a une meilleure connaissance du bâtiment « identifie les malfaçons » de façon conjointe avec elle et son expert ; cela n'a pas eu lieu, c'est un préjudice direct.
- [94] C'est bien l'Entrepreneur qui doit subir les conséquences de ses manquements à ses obligations décrites à l'article 17 du *Règlement*.
- [95] La conséquence est à l'article 19.1, premier alinéa du *Règlement* : on ne peut pas blâmer la Bénéficiaire pour son retard à dénoncer certains points avant la présence sur les lieux de l'inspecteur-conciliateur du 20 février 2023, vu que le délai d'un an n'est pas échu.

³² <https://www.garantiegr.com/fr/acheteur/foire-aux-questions/> ;
<https://www.garantiegr.com/fr/acheteur/conseils-gr/linspection-prereception-ce-que-vous-devez-savoir/>



RÉCLAMATION 9690

Point 2 : Escalier intérieur - différence de teinte

[96] Dans sa décision du 6 avril 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 janvier 2023, avoir remarqué le 19 décembre 2022, une différence de teinte et une fixation lâche de la main courante et du garde-corps de l'escalier menant au sous-sol de la résidence.

Lors de la visite, le soussigné a été en mesure d'observer une **déficience au niveau de la fixation et une différence de teinte au garde-corps** de l'escalier menant au sous-sol.

L'entrepreneur devra corriger adéquatement **la fixation du garde-corps et de la main courante de l'escalier menant au sous-sol, de même qu'il devra atténuer les différences de teinte à l'endroit du vernis des éléments en bois constituant le garde-corps et la main courante de ce même escalier.**

Objet de la réclamation

[97] La Bénéficiaire, qui a témoigné en réponse à la preuve de l'Entrepreneur, a confirmé que sa réclamation :

[97.1] quant à la différence de teinte concerne les deux poteaux/sur demi-poteaux verticaux, et la rambarde ou main-courante ou rampe qui les relie et qui sont de teintes différentes ;

[97.1.1] pour la teinte, ce sont les seuls éléments ;

[97.2] quant à la fixation :

[97.2.1] c'est l'espacement à une extrémité de la rampe et du premier poteau (le second étant celui accoté au mur) ; et

[97.2.2] la tige insérée au bout où on a rajouté de la peinture.

[98] L'objet de la réclamation apparaît sur quatre photos (les deux du haut et les deux du bas) à la page 9/55 de la décision de l'Administrateur (pièce A-16).

Preuve sur le Point 2

Robert Gaudreault

[99] Robert Gaudreault affirme que c'est son sous-traitant Menuiserie E.L.S. qui a fabriqué l'escalier.

[100] Lui, il commande selon les couleurs demandées par le client.

[101] C'est lui-même qui fait l'installation – pas son sous-traitant.

[102] En contre-interrogatoire de la Bénéficiaire, à la question :



[102.1] à la pièce A-5 (couleur en lien avec le plancher), à B-10 page 30 et à la décision de l'Administrateur (A-16), on voit une différence de teinte, vous dites que c'est normal d'avoir une telle différence de teinte, à deux teintes comme cela? ; il répond :

[102.1.1] c'est normal, c'est dur pour un sous-traitant de faire deux ou trois couleurs il faut qu'il s'applique beaucoup ;

[102.1.2] lui, il n'était pas là quand « vous avez signé l'approbation de couleur, votre plancher flottant a des teintes de couleur comme cela, il s'est appliqué pour essayer de marier les couleurs, c'est du merisier ça a deux ou trois teintes dedans » ;

[102.2] alors qu'elle s'attendait à une couleur uniforme, vous dites que c'est normal d'avoir des teintes différentes? ; il répond :

[102.2.1] c'est avec le sous-traitant qu'elle doit en parler, pour avoir ces teintes-là, ça prenait du merisier.

Michel Arès

[103] Michel Arès a été reconnu comme témoin expert – technologue professionnel en bâtiment.

[104] Il est à l'emploi de l'ACQ depuis 2012, il a déjà été inspecteur-conciliateur pour Garantie Habitation du Québec tout en continuant après 2015 comme inspecteur-conciliateur pour la GHQ pour la durée des périodes de couverture du plan de garantie des maisons neuves construites avant 2015.

[105] Le premier mandat qu'il a reçu de l'Entrepreneur, et dans son premier rapport où il a émis des opinions sur les délais de dénonciation en vertu du *Règlement*, c'était en réponse à l'Entrepreneur qui lui avait demandé ce qu'il devait faire avec la décision de l'Administrateur, il est donc allé un peu plus loin qu'un simple rapport d'expertise.

[106] Il a constaté que la différence de teinte était surtout au poteau et au demi-poteau, expliquée par l'essence de bois qui fait qu'une teinture soit différente ;

[106.1] surtout du merisier, il y a des dégradés de couleur, l'érable est plus uniforme, le merisier a plus de différences de teinte naturelle, quand on applique une teinture, les différences s'accroissent.

[107] Le plancher a plus de différences de teintes, plus prononcées au plancher qu'au poteau et au garde-corps (en montrant des photos).

[108] Au Tribunal qui lui lit la décision de l'Administrateur où il est question aussi de l'assemblage et de défaut à la fixation du garde-corps, ajoutant que la décision, ce n'est pas juste la teinture ; il répond :

[108.1] ce n'était pas dans la dénonciation et il n'a pas constaté de problématique de fixation lors de sa visite ;



[108.1.1] le Tribunal note ici avoir appris en cours d'audience seulement que l'expert Arès n'avait jamais reçu le cahier de pièces de l'Administrateur avant l'audience ;

108.1.1.1. pour un expert technique cela est courant et normalement sans conséquence, à moins que l'expert ajoute à son opinion technique, une opinion juridique, comme dans le présent cas ;

[108.1.2] le Tribunal ajoute que, comme en témoigne l'ingénieur Pelletier rapporté ci-après, le courriel du 17 décembre 2023, pièce A-4, p. 39, avec photo à la page 40 du PDF, montre le défaut d'assemblage, c'était dénoncé.

Mélissa Bherer

[109] Mélissa Bherer est vice-présidente et secrétaire de Menuiserie E.L.S., elle y fait l'administration et la comptabilité.

[110] C'est une entreprise qui fait du sur-mesure, fabrication de cuisine, ébénisterie, escalier, avec un magasin de couvre-plancher.

[111] Elle a rencontré la Bénéficiaire à son magasin à La Malbaie quand cette dernière lui a demandé de la fourniture d'escalier ;

[111.1] elle est venue porter un échantillon de plancher pour faire le développement de la couleur de l'escalier.

[112] Quand ils font un escalier, ils demandent au client de fournir un échantillon de plancher pour *matcher* la couleur de l'escalier avec le plancher (ici, le plancher ne vient pas de chez eux, seulement l'escalier, y compris les garde-corps, la main courante et la rampe de descente, les poteaux, les barreaux noirs et les marches de l'escalier).

[113] La pièce E-5 contient la signature de la Bénéficiaire *pour montrer leur échantillon qui résulte de leur développement de la couleur avec le plancher* ;

[113.1] quand ils demandent un échantillon de plancher au client, c'est pour faire un développement de la couleur auprès de leur fournisseur pour que le *match* soit sensiblement pareil.

[114] Pour le développement de la couleur, ils envoient un morceau de l'essence de bois dans lequel l'escalier va être, avec un échantillon du plancher du client, à leur fournisseur à Québec (Québec Laque), et ce dernier va faire des tests de couleur, et leur renvoie une petite *canne* avec la couleur effectuée ;

[114.1] eux vont mettre l'échantillon en atelier sur un autre morceau de bois pour le faire approuver au client.

[115] Elle était présente lors de la signature de la Bénéficiaire, c'est elle qui l'a fait signer.

[116] Quand elle l'a montrée, elle lui a dit que c'était le mieux que l'on pouvait faire pour que ce soit semblable au plancher ;



[116.1]c'est sûr que dépendamment de l'éclairage (elle était sur son lieu de travail pour lui faire signer) et sur une grande échelle (ici c'était un petit échantillon 12 pouces x 10 pouces), le résultat peut être un peu différent selon les variations de couleurs dans le bois, elle l'a dit à la Bénéficiaire qui n'a pas posé des questions à ce sujet.

[117]On a des variations selon les finitions sur le bois, qui est comme un matériau vivant, c'est sûr que si certaines parties sont plus foncées, ça va sortir un petit peu plus foncé, ça ne peut pas être uniforme sur du bois, à moins d'avoir une couleur unie, une peinture opaque qui donne un résultat uniforme.

[118]L'essence de bois utilisée a été le merisier, toutes les essences de bois ont un impact, ça ne sort jamais pareil : avec du chêne, du merisier, de l'érable, la couleur ne sort pas pareil.

[119]À la vue de la décision (A-16), page 9 de 55, elle trouve que la couleur ressort normalement quand ça ressort sur le bois, et quand elle regarde le plancher à côté elle trouve que ça *matche* complètement, surtout avec la variation qu'on voit dans le plancher il y a d'énormes variations plus foncées au plus pâles, pour elle c'est un escalier normal.

[120]Quand la Bénéficiaire a donné son échantillon, elle est venue avec une planche foncée et une planche plus pâle ;

[120.1]elle (le témoin Bherer) lui a demandé de choisir dans quelle teinte la Bénéficiaire aimerait le plus, car on ne pouvait pas développer les deux couleurs, elle devait sélectionner à quelle partie qu'on voulait que ça ressemble le plus ;

[120.2]dans ses (à la Bénéficiaire) planches il y avait de la variation de couleur dedans ;

[120.3]dans la planche laissée pour le développement il y avait des variations.

[121]A la question :

[121.1]à savoir si sur l'échantillon, le résultat, montré au lieu de travail de la Bénéficiaire il y avait des variations, elle répond :

[121.1.1] *non, comme c'est sur une plus petite surface, et si ce morceau-là n'avait pas trop de variation dans le bois, c'est sûr qu'il était plus uniforme, c'est pour cela qu'on signifie toujours que sur une grande échelle qu'il y a une variation qui peut arriver ;*

[121.2]à savoir si c'était mieux de prendre une autre essence de bois que du merisier suggéré, dans le but de ne pas avoir de variation de couleur, elle répond :

[121.2.1] *c'est elle (Bherer) qui l'a suggéré car « on » travaille toujours avec du merisier (c'est pas mal de base c'est ça qu'on prend tout le temps) ;*



[121.2.2] peu importe le bois utilisé, on va avoir des variations de couleur, le merisier est celui qui le moins de variations ;

[121.2.3] fallait aller chercher du bois qui allait avec l'échantillon de plancher qui était foncé ;

[121.3] à savoir pourquoi sur le document qu'elle a signé, ce n'est pas indiqué qu'il peut y avoir de la variation de couleur comme elle en témoigne aujourd'hui, elle répond :

[121.3.1] justement, maintenant dans leurs documents, *on l'indique*, car on le disait toujours verbalement aux clients, mais maintenant, *à cause des trucs qui arrivent*, là on indique sur leurs documents tout ce qu'elle vient de dire pour être sûr que ça n'arrive plus.

[122] Elle a fait la finition, on a emballé et livré, ils n'ont pas fait l'installation.

[123] Ici il y a une couche de fond, ensuite il y a un appliqué de teinture, et ensuite il y a un vernis ;

[123.1] la soumission qu'ils avaient c'était un développé avec un *match* couleur plancher ;

[123.2] c'est sûr qu'il y a une possibilité d'aller dans une couleur unie mais faut que ce soit spécifié à la demande du client, normalement c'est dans les contremarches, pas dans les marches ;

[123.3] quand on demande un *match-plancher*, on ne va pas dans les couleurs unies, sinon c'est trop foncé, ça jure un peu avec les planchers.

Jean-Pierre Pelletier

[124] Jean-Pierre Pelletier a témoigné comme témoin expert, il est ingénieur (depuis 1996) et inspecteur en bâtiment.

[125] Ce qu'il a constaté est un défaut d'assemblage (il réfère à la dénonciation A-4, p. 39 et 40 – Fiche de contrôle 5.5 du 17 décembre 2022 – (ou autres photos en B-20) - Garde-corps défauts d'assemblage et de finition de la main courante) :

[125.1] il se demande si la main-courante [entre les deux poteaux] n'a pas été coupée à la scie ronde, c'est vraiment mal assemblé ;

[125.1.1] le joint de la main courante avec le poteau n'est pas droit *ça a été coupé avec je ne sais pas quoi* ;

[125.1.2] à la photo de la pièce B-10 page 30 sur 70 du cahier de la Bénéficiaire, on voit bien l'espace, on voit mieux la coupe en oblique de la main courante, une coupe *rough*, ce n'est pas une coupe d'ébénisterie, la coupe qui vient s'accoter sur le poteau est mal faite, ce qui fait que l'ajustement de l'assemblage est compromis purement au niveau esthétique, ça ne va pas tomber ;



[125.2]l'assemblage avec un espèce de goujon (le point noir, c'est une vis qu'ils ont mis de barre en barre qu'ils ont *capée* avec un goujon, à la photo de droite (A-4, 40 de 231)) *je ne suis pas habitué à voir ça non plus ;*

[125.3]l'assemblage est déficient ;

[125.3.1] d'habitude on met une vis de biais en dessous de la main courante, qui vient visser la main courante au poteau en biais en-dessous pour qu'elle ne soit pas visible ou presque pas, on cape ensuite et on ne voit rien de ça, on ne voit pas le défaut de finition que ça peut donner ;

[125.4]*ce n'est pas un assemblage professionnel, ce n'est pas comme ça que les ébénistes travaillent habituellement ;*

[125.5]la fixation du garde-corps dont parle l'Administrateur dans sa décision, c'est le joint de la main courante avec le poteau ;

[125.5.1] il confirme que ce qu'on voit sur la photo, c'est ça qui a été maintenu par l'Administrateur, ce n'est pas autre chose, pas que ça branle ;

[125.6]le défaut de teinte, ça crève les yeux.

[126] Le Tribunal demande : le fait que ce soit du merisier, ce n'est pas normal d'avoir des teintes comme cela? Il répond :

[126.1]normalement on utilise la même essence (merisier ou érable par exemple) pour la main-courante, le poteau, le garde-corps etc., s'il y a des variations d'essence on peut penser que ça donne des variations de couleur.

[127] Le Tribunal lui dit avoir compris que c'est du merisier partout - il répond :

[127.1]*s'ils le disent, moi je regarde le résultat, c'est douteux.*

[128] A la question, si le merisier est partout, est-ce que la teinte doit être uniforme partout, est-ce que ce doit être de la même couleur ? Il répond :

[128.1]normalement ça devrait être tout de la même couleur, *moi je ne suis pas un spécialiste en ébénisterie, mais je ne suis pas habitué à voir des résultats comme ça.*

Plaidoiries

[129] D'entrée de jeu, le Tribunal dit voir deux poteaux qui ont l'air d'être bleus gris avec une rampe qui a l'air brune, et une rampe qui semble un peu biseauté à bout.

Entrepreneur

[130] L'Entrepreneur plaide qu'il y avait couleur et espacement et la fixation de la main-courante et :



[130.1] le délai n'est pas respecté, la visite a eu lieu le 15, et la dénonciation le 19 décembre (page 8/55 de la décision, date de la première observation, dénoncée le 10 janvier) ;

[130.2] la main-courante non adéquatement fixée n'a pas été dénoncée par écrit contrairement aux obligations de l'article 10 ;

[130.2.1] le Tribunal note ici qu'il rejette cet argument, il y a la fiche du 17 décembre 2022 avec le titre sur deux photos « défaut d'assemblage et finition » (voir page 40 de A-4) ;

130.2.1.1. qui plus est, la question du délai de dénonciation et l'application de l'article 19.1 du *Règlement* ont été traitées ci-haut au chapitre de l'inspection préreception.

[131] Monsieur Pelletier a dit que le résultat est douteux avec du merisier et tout devrait être de la même couleur, il conclut qu'il n'est pas un ébéniste.

[132] Madame Bherer a dit que c'est Madame Lavoie qui a demandé une coloration de *match plancher*, elle a eu des discussions sur la variation de couleur reliée à un *match plancher*, Madame Lavoie a accepté la coloration sur échantillon qui avait des variations, le bois est le merisier, le plus utilisé pour arriver à un *match couleur*, et c'est une variation normale.

[133] En conclusion, c'est un choix éclairé de Madame Lavoie, quand on compare avec le plancher, il y a des différences plus grandes.

[134] Elle produit la décision de notre collègue Yves Fournier, arbitre, dans *Lavallée c. Habitations M.J.S. Inc et GCR*³³, paragraphe [185] (sous-paragraphe [89]) et suivants) ;

[134.1] comme dit à l'audience, pour le Tribunal, il s'agit d'un cas jugé selon les faits dans cet autre dossier, chaque dossier d'arbitrage est un cas d'espèce.

Bénéficiaire

[135] Elle plaide avoir démontré dans son témoignage qu'il y a une démarcation de teinte avec le poteau.

[136] A A-4, pages 39 et 40, la fiche de contrôle de Monsieur Pelletier en faisait bien mention, transmise le 17 décembre.

[137] La rampe a une ouverture au bout et un défaut d'assemblage, la tige qui rentre a un défaut de peinture et pas de vernis d'ajouté sur la peinture à ce niveau.

[138] Quant à sa signature pour la couleur, elle a laissé plus de 5 semaines avant de voir le résultat sur un morceau de bois qui était sur une teinte uniforme, elle a vu un échantillon, on ne lui a jamais expliqué qu'elle aurait deux teintes de couleur comme résultat.

³³ 2023 CanLII 7234, Yves Fournier, arbitre.



[139] On lui avait dit qu'on mettrait la même essence partout, du merisier, pour respecter la teinte.

[140] Quant à la fixation, c'est l'Entrepreneur qui a installé et non l'ébéniste, ce n'est pas le résultat auquel elle s'attendait.

Décision sur le point 2

[141] La demande d'arbitrage est rejetée, vu la preuve, vu le droit applicable, vu que la réclamation porte sur le fait que la rampe entre les deux poteaux est clairement de couleur différente et a un bout mal coupé et mal fixé.

[142] La preuve de l'Entrepreneur a surtout visé à démontrer les moyens entrepris et non le résultat, sans commenter les photos qui montrent un poteau vertical d'une couleur, un morceau de bois horizontal clairement d'une autre couleur, et une fixation inappropriée entre les deux qui montre que le morceau de bois a été coupé en diagonal laissant un espacement et non de façon perpendiculaire.

[143] La preuve montre un résultat déficient et l'Entrepreneur est soumis à une obligation de résultat.

[144] L'Entrepreneur a surtout plaidé que cela n'avait pas été dénoncé sur la base de l'affirmation de son expert ;

[144.1] l'expert Arès a fait cette affirmation à l'encontre du Tribunal qui lui lit la décision où il est question aussi de l'assemblage et de défaut à la fixation du garde-corps, ajoutant que la décision, ce n'est pas juste la teinture ;

[144.2] toutefois, l'expert n'avait pas les pièces du dossier, seulement l'extrait de la dénonciation rapportée par l'Administrateur dans sa décision ;

[144.3] depuis 20 ans (2004), il est bien établi en droit, depuis l'arrêt de la Cour d'appel dans *Desindes (La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause*³⁴ que l'objet du différend en arbitrage n'est pas seulement la décision, mais aussi la nature de la réclamation - nous y reviendrons au chapitre sur cette question aux paragraphes [294] et suivants, ci-après.

[145] Le Tribunal ordonnera donc les travaux correctifs, limités à l'objet de la réclamation, soit la différence de teinte de la rampe ou garde-corps par rapport aux deux poteaux et la malfaçon à la fixation de cette rampe, mal coupée et mal ajustée.

Point 6 : Absence d'arrêt de porte

[146] Dans sa décision du 6 avril 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon apparente :

³⁴ *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes* 2004 CanLII 47872 <<https://canlii.ca/t/1jgvr>>



Lors de la visite, le soussigné a effectivement été en mesure d'observer l'absence des arrêts aux portes de la salle de bain et de la chambre principale, avec pour conséquence que lesdites portes butent sur les murs.

L'entrepreneur devra procéder à l'installation des arrêts de porte à la chambre principale et à la salle de bain du rez-de-chaussée.

Preuve sur le Point 6

Robert Gaudreault

[147] Robert Gaudreault dit ne pas en avoir posé, il n'en met nulle part, même pas dans sa maison ni celle de ses enfants, il n'a jamais posé d'arrêt de porte de sa vie.

Michel Arès

[148] Il a constaté l'absence, il ne l'a pas vu au contrat et le Code de construction est muet à ce sujet, à la question si c'est la règle de l'art il répond c'est une option.

Michaël Gaudreault

[149] Michaël Gaudreault affirme ne pas avoir installé d'arrêt de porte parce que cela n'a pas été demandé au contrat.

Jean-Pierre Pelletier

[150] Dans la règle de l'art, on met des butoirs de porte pour empêcher de briser le mur, c'est dès la première visite il a constaté l'empreinte de la pognée dans le mur alors que Madame n'avait même pas déménagé.

[151] C'est seulement à deux endroits, il y a seulement deux portes (salle de bain et chambre).

[152] Il affirme *quelle perte de temps de faire un débat pour qui coûte \$10 (\$5 du butoir) et 15 minutes à installer, c'est seulement une question de bonne volonté.*

[153] Bien que Monsieur Gaudreault dise que ce n'est pas indiqué au contrat *pardon, est-ce qu'on inclut tous les détails de quincaillerie dans un contrat, est-ce qu'on dit que ça prend des poignées sur les portes?*

[154] Le Tribunal lui a demandé si à part son témoignage, il avait un document pour le supporter, il répond n'avoir rien trouvé mais on pourrait attendre qu'il y ait un trou dans le mur, c'est une question de gros bon sens.

Décision sur le Point 6

[155] Le Tribunal accueille la demande d'arbitrage et rejette la décision de l'Administrateur sur ce point.

[156] La preuve révèle que :

[156.1](1) les arrêts de porte ne sont pas au contrat même si leur coût serait de \$5.00 chacun ; et

[156.2](2) dans le Code National du Bâtiment, il n'y a pas d'obligation pour le présent bâtiment.



[157] Maintenir la décision de l'Administrateur signifierait que toutes les portes au Québec devraient en être munies sous peine de conclure à la malfaçon ;

[157.1] le Tribunal ne voit pas sur quelle base il pourrait conclure ainsi, même si l'expert de la Bénéficiaire affirme que *c'est une question de gros bon sens* ;

[157.2] le gros bon sens, dont le sens varie d'une personne à l'autre, sans malfaçon, n'est pas couvert par le *Règlement*.

Point 9 : Entrée de la salle de bain (plancher): espacement visible, trou

[158] La Bénéficiaire a dénoncé dans sa réclamation :

[158.1] sous « Entré chambre et salle de bain (plancher) près de la moulure de métal mal fini – première observation le 15 janvier 2023 », que « À l'entrée de la chambre, visiblement, une planche de vinyle a manqué de largeur, il y a un espacement visible, près de la moulure de métal qui sépare la pièce du corridor et de la salle de bain, il y a également un trou vide visible, toujours près de la moulure de métal... ici la céramique semble avoir été mal coupée... ou comme dénoncée précédemment le 10 janvier, voir la photo pour comprendre... » ;

[158.2] sous « Absence de joint « moulure en métal » salle de bain – première observation 9 janvier 2023 », que « Il y a un jour important sous la moulure en métal à l'entrée du plancher de la salle de bain, absence de joint. Ça accroche au passage. »

[159] Dans sa décision du 6 avril 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon non-apparente :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur une problématique relative à l'installation de la moulure de transition entre le carrelage céramique et le revêtement de plancher flottant de la salle de bain du rez-de-chaussée.

Malgré l'intervention de l'entrepreneur visant à fixer à nouveau la moulure, la bénéficiaire se déclarait insatisfaite du résultat, l'aspect de l'installation lui apparaissant insuffisante.

Lors de la visite, le soussigné a été en mesure d'observer l'installation déficiente de la moulure de transition et nous sommes d'avis que les travaux effectués par l'entrepreneur sont à reprendre.

L'entrepreneur devra revoir l'installation de la moulure de transition, dans le respect des règles de l'art.

Preuve sur le Point 9

Michel Arès

[160] À la question si c'est une malfaçon, il répond qu'on pourrait mettre un ajout de coulis.



[161] Quant à l'apparence, il répond non pas par une réponse mais par une question :

[161.1] *si on doit se pencher à 4 pattes pour le voir, est-ce que ça entre dans les tolérances ?*

Michaël Gaudreault

[162] Michaël Gaudreault affirme qu'on n'avait pas constaté l'espacement au début mais une fois penché avec un bon kodak on voyait un peu mais fallait pratiquement être à 4 pattes pour le remarquer.

Jean-Pierre Pelletier

[163] Il y a un défaut de finition, la tuile n'est pas coupée droite et elle est cassée en bordure.

[164] Il ne l'avait pas vu le 15 décembre, car la seule chose qu'on a fait a été de compléter le formulaire de préreception.

Julie Lavoie

[165] La Bénéficiaire affirme que l'Entrepreneur n'avait pas fait le nettoyage des surfaces, des choses visibles n'étaient pas visibles, c'était difficile de voir si certaines surfaces avaient un défaut, elle a dénoncé un espacement visible, on voit aussi un trou.

Plaidoiries

Entrepreneur

[166] La procureure de l'Entrepreneur affirme que la Bénéficiaire est hors le délai de dénonciation.

[167] Bérubé invoque la malfaçon non apparente, alors que le titre à la décision est que c'est visible.

[168] Michael Gaudreault a dit qu'il faut s'accroupir pour le voir.

Bénéficiaire

[169] La Bénéficiaire plaide que la surface n'avait pas été nettoyée.

Décision sur le Point 9

[170] Le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur.

[171] Les photos reproduites dans la décision (A-16, page 21/55) prouvent la présence de la malfaçon.

[172] La garantie pour malfaçon non apparente couvre les malfaçons même si elles sont visibles s'il faut se pencher pour les voir.



[173] En 2009, dans *Jacques Desjardins et Michèle Daoust Vertex Construction inc La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc*³⁵, notre collègue Claude Dupuis, arbitre, écrit :

[17] Le soussigné est plutôt d'avis que même si cette malfaçon était présente lors de l'inspection, elle n'était pas clairement apparente ou encore elle n'était pas apparente au premier coup d'œil; en effet, il faut considérablement se pencher et même s'agenouiller pour effectuer un bon constat.

[18] Selon le tribunal, cette exigence ne correspond pas à la signification du terme « apparent » exprimé à l'article 10.2° du plan de garantie.

[174] De plus, l'article 17 paragraphe 2 du *Règlement* tient l'Entrepreneur tout autant responsable d'identifier les malfaçons et si les malfaçons étaient évidentes, l'Entrepreneur aurait dû les identifier et la question du délai de dénonciation a déjà été traité ci-haut sous l'angle de l'article 19.1 du *Règlement*.

Point 13 : Équerrage des quatre murs intérieurs et Point 18 : Comptoirs mal ajustés

Introduction

[175] Pour assurer une meilleure compréhension de la preuve et de la décision du Tribunal, le soussigné fait le choix de traiter ces deux points sous le même chapitre considérant (le tout est détaillé ci-après, ceci n'est qu'une introduction) :

[175.1] que ces deux points se recoupent en partie, la décision au Point 13 réfère à une section des armoires de cuisine, alors que la décision au Point 18 réfère à la déviation du mur ;

[175.2] l'*objet* de l'arbitrage, sujet d'un chapitre ci-après aux paragraphes [294] et suivants.

[176] Point 13 : malgré le titre du Point 13 dans la décision, la Bénéficiaire a dénoncé dans sa réclamation autant l'équerrage que le niveau des quatre murs, ce qui inclut, des parties des quatre murs.

[177] Point 18 : le Point 18 traite autant :

[177.1] des espaces *mal ajustés* entre d'une part, les comptoirs, les modules et, d'autre part, les murs, ainsi que le comptoir en pente car collé au mur (traité aussi au chapitre du plancher au Point 15, le problème pour un module en pente n'étant pas le plancher mais le mur auquel il est attaché) ;

[177.2] que du dessus du comptoir *plus rentré dans le mur* à droite que le reste du comptoir laissant un espace à découvert à gauche du côté de la cuisinière ;

³⁵ GAMM : 2009-12-001, 25 mai 2009, Claude Dupuis, arbitre.



[177.3]des espaces dans le comptoir pour faire entrer la cuisinière.

[178] Ajoutons le Point 16 : le Tribunal ajoute qu'au Point 16 (photo page 144 du PDF du cahier de pièces ou 36 de la décision), l'Administrateur a aussi traité de l'espace entre l'armoire en haut à droite et l'espace avec le mur, en écrivant sous une photo qu'il a prise « Exemple de tiroirs, panneau et comptoir à ajuster ».

Preuve sous le Point 13

[179] La Bénéficiaire a dénoncé dans sa réclamation autant l'équerrage (parlant aussi du comptoir dans la cuisine) que le niveau des murs (ce qui suit est reproduit dans la décision sous le Point 13, pièce A-16 page 27/55) :

[179.1] Sous « Équerrage des 4 murs intérieurs (problématique) pas à l'équerre – première observation 21 décembre 2022 », que « les murs intérieurs présentent une problématique d'ajustement, les 4 coins ne sont pas à l'équerre. Le comptoir a été dévié le côté cuisinière droite (espacement derrière en angle croche et pas « accoté » au coin gauche) l'armoire au-dessus n'appuie pas au mur du côté « avant ». Les murs pas bien équerrés présentent des difficultés à la pose de meubles ou autre dans les coins. La plainte électrique du salon n'accote pas vers le côté droit du mur... Voir les photos attachées... Est-ce un « vice-caché »? ;

[179.2] Sous « Niveau des murs extérieurs et intérieurs – première observation 20 janvier 2023 », que « Toujours après vérification avec l'inspecteur en bâtiment, les murs « extérieurs et intérieurs » présentent des défauts de niveau avec des écarts assez prononcés. Ils ne sont pas à niveau et la différence est marqué lors de l'appui de certains meubles. »

[180] Dans sa décision du 6 avril 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur que les quatre coins des murs intérieurs donnant sur l'extérieur ne sont pas d'équerre, situation qu'elle mentionne avoir observée le 21 décembre 2022.

Lors de la visite, **l'administrateur fut à même de constater que les murs d'angle des quatre coins de la résidence ne sont effectivement pas d'équerre.**

L'entrepreneur devra apporter les correctifs requis aux jonctions des murs extérieurs afin de les rendre d'équerre, particulièrement dans le secteur des armoires de cuisine.

Une fois les travaux complétés, l'entrepreneur devra remettre les lieux à leur état d'origine, incluant les travaux de peinture, en portant une attention particulière pour minimiser les différences de teinte et texture avec l'adjacent

Robert Gaudreault

[181] Robert Gaudreault, représentant l'Entrepreneur, explique comment il a construit la maison et à chaque étape (fondation, coffrage, poutrelles, poutre maîtresse etc.), il a lui-même pris les mesures de bout en bout pour confirmer l'équerrage.



[182] Appelé à commenter les photos dans la décision où l'Administrateur conclut que ce n'est pas d'équerre (page 28/55 de la décision A-16 ou 136/231 du PDF, il s'agit de quatre photos avec date du 20 février 2023, donc prises par le conciliateur Bérubé), il affirme ;

[182.1] que celui qui a mis une équerre a accoté une équerre de charpente de 16 pouces par 24 pouces sur un coin avec du plâtre et du gyproc ;

[182.2] si on accotte une équerre sur un coin qui a du plâtre avec un tape, faudrait enlever le plâtre au coin pour accoter seulement le gyproc ;

[182.3] le trait carré est parfait, c'est impossible d'avoir un demi pouce sur une équerre ;

[182.4] il n'y a jamais un comptoir qui va accoter dans un coin avec du plâtre parfait, c'est impossible, ça ne peut pas, faut que tu enlèves le plâtre pour arriver comme il le faut.

[183] Quant à la photo à p. 144 du PDF (ou 36 de la décision sous le point 16, armoires à ajuster) où on voit le module de la cuisine en haut à droite et on voit le plâtre en arrière (note du Tribunal : la photo est datée, donc prise par le conciliateur, avec la mention : « Exemple de tiroirs, panneau et comptoir à ajuster »), il affirme que quand on a fait le module eux ils ne mettent pas de moulure, on laisse un espace ;

[183.1] s'il y avait eu un pouce il aurait mis une moulure mais quand il reste un demi pouce, on laisse un écart pour que le panneau ouvre bien, mais ce n'est pas obligatoire les panneaux sont faits pour ouvrir avec le mur, mais quand il y a un écart de 3/8 ou 1/2, on laisse ça tout le temps – c'est l'épaisseur du plâtre au fond ;

[183.2] en-dessous on voit la vis d'ajustement, on ne la voit pas normalement car il y a en dessous une cuisinière et une hotte de cuisine, il ne se vend pas de cap blanc.

Michel Arès

[184] D'entrée de jeu, avant de se rendre sur place, le technologue Arès a vu les photos en Annexe du *rapport de la GCR* (la décision de l'Administrateur, Annexe VII de A-16, PDF 185/231, « Point 1 »), il a constaté la méthode de mesure pour statuer l'équerrage du bâtiment.

[185] Il a constaté sur les photos que les quatre angles du bâtiment seraient supérieurs à 90 degrés, c'est une situation impossible : un carré, la somme des angles intérieurs doit donner 360 degrés ;

[185.1] le Tribunal note ici, quant à l'impossibilité alléguée, avoir connaissance judiciaire que le bâtiment résidentiel a trois dimensions, pas seulement deux dimensions, donc des mesures peuvent être prises à une hauteur différente.

[186] Il affirme que dans la décision de l'Administrateur, la mesure est trompée.



[187] Dans son rapport d'expert (E-7, page 26) il écrit :

La situation est qualifiée de malfaçon apparente par le conciliateur et constatée pour la première fois le 21 décembre 2022.

Selon l'article 10.2 du règlement, la malfaçon apparente n'a pas été dénoncée dans les délais prescrits [note du Tribunal : la question du délai de dénonciation a été traitée aux paragraphes [27] et suivants ci-haut].

Le bâtiment est de forme rectangulaire soit un polygone à quatre côtés ou quadrilatère. La somme des angles intérieurs doit être égale à 360 degrés. Il est donc impossible que les quatre coins du bâtiment soient supérieurs à 90 degrés, tel que démontré par les photos de l'annexe VII du rapport de l'administrateur.

Pour mesurer l'angle à la rencontre de deux murs, il est essentiel de tenir compte de l'épaisseur de plâtre ajouté dans le coin. La pointe de l'équerre à menuiserie n'est pas appuyée sur la feuille de gypse, mais bien sur une épaisseur non négligeable de plâtre (composé à joint). La lecture est faussée par l'épaisseur de plâtre ajouté à la jonction des feuilles de gypse.

[188] En mettant l'équerre avec pointe sur le coin qui est rond, elle se balance sur le mur, car appuyée sur une épaisseur de plâtre (1 ou 2 épaisseurs de *tape*, par-dessus le plâtre, par-dessus le gypse, ça donne un jeu, une mauvaise lecture).

[189] Il a pris une équerre à menuiserie, il a coupé la pointe (c'est la seule altération effectuée), puis il a fait le même exercice avec l'équerre qui ne se s'appuie pas sur le plâtre dans le coin du mur ;

[189.1] dans son rapport avec son équerre, il n'y a plus de pointe (E-7 page 25), il a fait 3 des 4 coins (salon, cuisine, salle de bains, sauf la chambre à coucher), 4 coins extérieurs, 4 coins de la maison.

[190] Les coins sont plus épais que le reste du mur à cause de l'épaisseur de plâtre mis par le tireur de joints ;

[190.1] il affirme qu'à l'œil nu, on ne peut pas le voir ;

[190.1.1] le Tribunal note ici qu'au contraire, on le voit sur le coin par rapport au module de l'armoire.

[191] Il affirme qu'il n'y a pas d'exigence pour l'équerrage dans le Code de construction, les architectes ont le libre choix de faire des murs en angle, le Code ne l'interdit pas.

[192] Par expérience, les entrepreneurs font attention car c'est se donner de la misère quand la construction n'est pas de niveau, les feuilles de 4 par 8 sont d'équerre, le plancher doit être d'équerrage.

[193] En contre-preuve, à la question pourquoi il n'a pas pris de niveau sur les murs lors de sa visite (note du Tribunal : le mot « visite » est au singulier dans la question), il répond :

[193.1] que, lors de la visite du 16 mai 2023, c'est parce qu'au Point 13, le correctif requis était de corriger l'équerrage, pour lui il n'y avait pas de correctif au niveau des murs ;



[193.1.1] le Tribunal note ici qu'au Point 18, il est bien indiqué dans la décision : *L'entrepreneur devra revoir l'installation des comptoirs et caissons de la cuisine afin qu'ils soient de niveau et d'équerre*, alors même que ce qui n'est pas de niveau, ce ne sont pas les comptoirs et les caissons eux-mêmes, mais ce qui est par rapport au mur à côté ;

[193.1.2] le Tribunal note aussi que le niveau des murs avait été dénoncé mais que le technologue Arès n'a pas eu le cahier des pièces de l'Administrateur avant l'audience ;

[193.2] en contre-interrogatoire ;

[193.2.1] il affirme qu'au 16 mai 2023, ce qu'il avait été la décision de l'Administrateur du 6 avril 2023 et la « dénonciation 2 » du 3 mai 2023 ;

193.2.1.1. le Tribunal note ici qu'il n'avait pas la dénonciation et les courriels antérieurs qui ont mené à la décision du 6 avril 2023 et la dénonciation est, avec la décision, objet de l'arbitrage (voir paragraphes [294] et s. ci-après) ;

[193.2.2] il affirme (pour rappel, affirmation pendant l'audience) ne pas avoir les pièces de l'Administrateur ;

193.2.2.1. le Tribunal lui a alors spécifiquement demandé de clarifier à savoir si « on » ne lui avait jamais envoyé les cahiers de pièces de l'Administrateur, il a répondu non ;

193.2.2.1.1. pour rappel, le *Règlement*³⁶ prévoit que sur réception de la notification de la demande d'arbitrage, l'Administrateur envoie le *dossier relatif à la décision*, appelé dans le jargon, *cahier de pièces de l'Administrateur*, envoyé à l'arbitre et aux parties en même temps ;

193.2.2.2. le Tribunal lui a demandé s'il les (les pièces de l'Administrateur) avait consultées, il répond :

193.2.2.2.1. *non* ;

193.2.2.3. le Tribunal a aussi mentionné que ce cahier de pièces de l'Administrateur avait été envoyé aux parties le 13 septembre 2023 ;

193.2.2.3.1. le Tribunal note ici que c'est deux semaines avant la visite supplémentaire de Michel Arès sur les lieux le 27 septembre 2023 ;

³⁶ **108.** Dès réception d'une demande d'arbitrage, l'organisme d'arbitrage avise les autres parties intéressées et l'administrateur. **109.** Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.



[193.2.3] toujours en contre-interrogatoire, il affirme qu'il n'a pas vu le courriel du 27 février 2023 (pièce A-13, courriel envoyé avant la décision du 6 avril 2023) de la Bénéficiaire sur les mesures effectuées au mur :

Bon matin M Bérubé,

Hier, j'ai prélevé les mesures avec l'équerre (au niveau supérieur des murs et au bas), "pour ceux accessibles", car lors de votre visite, **l'entrepreneur avait mentionné que la problématique** se situait seulement au centre des murs.... [caractères gras du Tribunal]

Donc voici les informations supplémentaires :

-Pour le coin du mur cuisine à une hauteur de 7 pieds, il y a un écart de $\frac{3}{4}$ de pouce sur 2 pieds et à une hauteur de 1 pied (à partir du plancher) il y a un écart de $\frac{1}{2}$ pouce sur 2 pieds.

- Pour le coin du mur salon, à une hauteur de 9 pieds (à partir du sol), il y a un écart de $\frac{7}{8}$ ième de pouce sur 2 pieds...

-Pour la chambre, et salle de bain, les écarts sont les mêmes à une hauteur de 7 $\frac{1}{2}$ pieds pour un écart se situant entre $\frac{1}{4}$ et $\frac{3}{8}$ ième de pouce sur 2 pieds.

193.2.3.1. la procureure de l'Entrepreneur a fait remarquer que ce courriel n'a pas été adressé à l'Entrepreneur ;

193.2.3.2. toutefois, le Tribunal note que ce courriel est dans le cahier de pièces communiqué aux parties le 13 septembre 2023 et à l'audience en janvier 2024, le technologue Arès qui fait des commentaires autres que technique, dit ne l'avoir jamais vu ;

[193.2.4] il affirme ne pas être sûr de savoir si au 16 mai 2023, s'il était au courant que Monsieur Pelletier avait pris des mesures ;

193.2.4.1. le Tribunal a répondu que nous sommes en janvier 2024 ;

193.2.4.2. il répond qu'il aurait aimé y retourner mais c'est le 16 mai qu'il est allé sur place ;

[193.2.5] il confirme être retourné le 7 septembre 2023 mais n'est pas resté après le départ de Monsieur Bérubé pour la « plainte 3 » [plainte non-pertinente pour les présentes], il n'a pas pris de mesure cette journée-là.

[194] Le Tribunal lui a demandé, le fait que les meubles n'accotent pas sur le mur, vous n'avez pas pris de mesure de niveau des murs à ce sujet-là? ;

[194.1]il répond être content que le Tribunal lui pose la question :

[194.1.1] c'est causé par la déflexion des planchers, un plancher n'est pas de niveau parfait, si on met un meuble sur un plancher qui



n'est pas parfait, le meuble ne sera pas de niveau, « la partie haute va être plus éloignée du mur que la partie basse » ;

194.1.1.1. le Tribunal note ici que :

194.1.1.1.1. (1) oui les photos montrent que la partie haute est plus éloignée du mur que la partie basse ;

194.1.1.1.2. (2) non toutefois, et c'est déterminant, cela existe si le plancher « descend » à partir du mur et, il n'y a aucune preuve, mesure ou allégué à ce sujet dans le dossier, que le plancher « descend » à partir du mur, alors même que le Point 15, pente du plancher, parle d'une autre pente bien différente ;

[194.1.2] pour l'armoire dans les coins, il est accoté sur une épaisseur de plâtre, près la porte de l'armoire on est plus éloigné du gypse; sur le plus haut de gamme il y a un petit *filler*.

[195] Il affirme qu'on n'utilise jamais une équerre sur du plâtre, c'est sur la charpente, il a dû modifier une équerre pour couper la pointe pour dire que c'est erroné de prendre une équerre avec une pointe dans un coin de gypse rond, la divergence est causée par la pointe.

[196] Le témoignage de Michel Arès s'est poursuivi sur ce sujet en contre-preuve (voir ci-après, paragraphes [252] et s.).

Patrice Fortin

[197] Patrice Fortin est arpenteur-géomètre, déclaré témoin-expert comme arpenteur-géomètre, il a témoigné sur la pièce de remplacement E-9 du 6 octobre 2023 (Minute 5268).

[198] La Bénéficiaire lui avait donné mandat pour un plan d'implantation pour obtenir le permis de la Ville, la maison s'est construite et la Bénéficiaire lui a demandé un certificat de localisation.

[199] Puis l'Entrepreneur lui a demandé de relever les coins extérieurs de la maison, des fondations du solage à l'extérieur et le revêtement extérieur pour vérifier les mesures de la maison, ce qu'il a fait avec l'accord de la Bénéficiaire sa cliente.

[200] Le résultat est le plan produit en E-9, mesures aux fondations et au revêtement extérieur.

[201] Il a mesuré les angles extérieurs, il n'est pas allé à l'intérieur de la maison.

[202] Il a mesuré les angles :

[202.1] au sol, il a pris le solage (bas solage sur son plan) ;

[202.2] il a pris le solage au-dessous du plancher du rez-de-chaussée (haut solage) ;



[202.3]il a pris le revêtement extérieur à la base ;

[202.4]il a pris le revêtement extérieur en-dessous du toit.

[203] Le degré de précision de l'instrument utilisé est de moins d'un centimètre, on est moins d'une minute de précision, c'est un instrument qui est très précis pour ce genre de travaux-là, soit une maison résidentielle.

[204] À la question, que l'on voit des mesures de 89, d'autres de 91, c'est quoi le seuil de tolérance de degrés versus un 90 *flush* ?

[204.1]il répond :

[204.1.1] si on veut évaluer les différences, on est dans l'ordre du centimètre, si on regarde les mesures en distance sur dix maisons, il aura ce genre de résultat, ça ne sera pas plus précis, les outils utilisés quand on coule le béton, il aura des résultats dans l'ordre du centimètre ;

[204.1.2] sur une distance de 10m, une telle différence c'est négligeable, c'est impossible d'obtenir la perfection 90 degrés et quelques poussières quand on utilise ces matériaux.

[205] En contre-interrogatoire, il répond :

[205.1]il admet avoir remis deux documents qui portent la même date et le même numéro de minute 5268, le deuxième ayant les angles ;

[205.2]ce n'est pas lui qui a pris les mesures, un autre arpenteur-géomètre de son bureau est venu sur les lieux, lui il s'est assuré que tout était correct ;

[205.3]il ne peut pas affirmer que s'il avait pris les mesures à l'intérieur il serait arrivé au même résultat, il faudrait défaire les murs intérieurs ;

[205.3.1] sur une maison il y a plusieurs couches quand on part de l'extérieur et qu'on va jusqu'au revêtement intérieur, le contre-plaqué, le gyproc, il y a eu plusieurs étapes et ainsi de suite ;

[205.3.2] ça ne veut pas dire que les mesures de l'extérieur reflètent exactement les mesures intérieures.

Michaël Gaudreault

[206] Michaël Gaudreault affirme que les murs étaient bien faits et qu'ils n'avaient aucun problème, c'est Monsieur Pelletier qui a pris ses mesures avec un coin intérieur qui a du plâtre, le coin ne peut pas être à 90, c'est impossible qu'il s'accote comme il le faut dans le coin peu importe la maison ;

[206.1]il a essayé d'en parler avec Madame Lavoie, Monsieur Pelletier, Monsieur Bérubé, mais on s'est heurté à un refus d'écoute.

[207] Quant à Monsieur Bérubé, il n'a pris nulle part des mesures avec un niveau.



Jean-Pierre Pelletier

[208] L'ingénieur Pelletier affirme qu'il n'avait pas en décembre 2022 les instruments pour vérifier les niveaux et l'équerrage des murs, ils sont allés à l'essentiel de ce qui était visible ;

[208.1] on a mentionné qu'il y avait un problème d'ajustement des compteurs, c'était évident qu'il y avait un problème d'équerrage mais il n'était pas en mesure à cette étape de mesurer et de confirmer le problème d'équerrage des murs.

[209] On a de la misère à ajuster les compteurs sur les coins de mur, là il s'est aperçu que les murs n'étaient pas d'équerre, que ça causait évidemment des problèmes pour ajuster les compteurs en coin de mur, car le compteur est d'équerre.

[210] Il a vérifié la fondation, il est allé vérifier au sous-sol si les murs de fondation étaient d'équerre, il n'y avait pas de problème de pré-carré, la fondation est parfaitement d'équerre.

[211] Il a constaté que les quatre coins de murs du sous-sol sont d'équerre.

[212] En présumant que le plancher du rez-de-chaussée est d'équerre au départ, il s'est dit comment ça se fait qu'il y a un défaut d'équerre au niveau des compteurs.

[213] Il s'est aperçu que les murs n'étaient pas de niveau.

[214] Il a pris des mesures de niveau, il a consigné cela dans un plan (B-9 « mesure d'équerrage et de niveau préliminaire de l'ingénieur » remis au conciliateur lors de sa première visite, page 25 du fichier Word du cahier de pièces de la Bénéficiaire), des mesures prises par lui, c'est son écriture, c'est lui qui avait le niveau.

[215] Il a pris ces mesures au moment de la visite de la GCR, il est arrivé environ une heure avant, il a procédé à la vérification des points d'équerre des quatre murs, des niveaux, en préparation de la visite de Monsieur Bérubé pour regarder ces items ensemble.

[216] Le Tribunal demande : est-ce que Monsieur Bérubé vous a vu avoir un niveau dans les mains ?

[216.1] il répond oui, puis l'équerre aussi, puis on a fait l'exercice ensemble ;

[216.2] *moi j'ai fait un premier exercice où j'ai consigné mes mesures sur ce plan-là, ensuite on a toute vérifié ça ensemble avec monsieur Bérubé on a fait le tour.*

[217] A ce moment [février 2023], Robert Gaudreault lui a dit : *c'est parce que votre niveau n'est pas bon ;* pourtant :

[217.1] c'était un niveau de 4 pieds placé à la verticale sur les murs ;

[217.2] on a pris des points de mesure sur les 4 murs qui séparent de l'extérieur, on est arrivé avec 7/8^e de pouce d'écart sur 8 pieds ;

[217.2.1] c'est-à-dire, pour être plus précis, on a mesuré 7/16^e sur 4 pieds ce qui équivaut à 7/8^e sur 8 pieds.



- [218] Puis récemment il a refait l'exercice avec un niveau de 6 pieds au même endroit et il est arrivé aux mêmes résultats – il parle du niveau des murs sur le mur, en mettant le niveau à la verticale.
- [219] Il a aussi mis un niveau sur les quatre murs, juste à gauche de la porte patio – 5/8^e de pouces sur 6 pieds il avait un niveau de 6 pieds, il a fait cette vérification récemment en décembre 2023 – le 20 février 2023 il avait un niveau de 4 pieds à la même place, cité en B-9, 7/16^e de pouces sur 4 pieds à gauche de la porte patio, le niveau était vertical.
- [220] Il a pris la même mesure sur les 4 murs extérieurs, c'est sensiblement la même chose.
- [221] Le niveau sur le mur et l'équerre ce sont deux choses.
- [222] L'équerre, ce qui ça lui permettait de vérifier, c'est l'installation des comptoirs qui n'étaient pas d'équerre et l'outil (l'équerre 24 x 16) qui a confirmé que les murs ne sont pas d'équerre.
- [223] Il avait comme instrument une équerre standard, 24 pouces par 16 pouces, il a mesuré l'écart sur la longueur de 24 pouces qui donnait 7/8^e de pouce au coin où il y a la cuisinière (coin en haut à gauche), qui équivaut à peu près à 2 degrés d'écart (on tombe à 92 degrés au lieu de 90 degrés).
- [224] Il réfère à A-6, la dénonciation du 10 janvier 2023, ses photos avec l'équerre sur les coins accompagnant la dénonciation (p. 53 de 231 du PDF).
- [225] Il affirme que l'erreur *faite ou négligée* dans le rapport Arès, c'est son affirmation que c'est impossible que les 4 coins aient des angles plus ouverts que 90 degrés sur un rectangle, que c'est impossible que les coins ne soient pas d'équerre :
- [225.1] il réplique que ça c'est vrai au niveau du plancher, parce qu'on part d'un plancher qui est d'équerre ;
 - [225.2] on perd notre équerre à mesure qu'on monte, quand on se mesure à hauteur de comptoir qui est 36 pouces là on ne l'a plus l'équerre ;
 - [225.3] parce que les murs ne sont pas de niveau, il n'y a pas de linéarité dans les murs, ça crée une courbe qui nous fait perdre notre équerre dans les coins de murs à hauteur de comptoir ;
 - [225.4] quand on va à hauteur d'armoire, l'effet est amplifié car on est encore plus haut on perd encore plus notre équerre étant donné que l'écart sur le niveau est d'avantage accentué ;
 - [225.5] ils disent que le plâtrage est en cause et ils prennent une équerre trafiquée (note du Tribunal, contrairement à ce qui a été plaidé par l'Entrepreneur, le mot « trafiqué » ne traitait que du coin coupé) pour mesurer ;
 - [225.5.1] à la page 25 du rapport Arès pièce E-7 (ou p. 53 du cahier de l'Entrepreneur en PDF) on voit une équerre, dont le coin est coupé ;



[225.5.2] malgré que le coin soit coupé, on voit un écart sur la partie 16 pouces de l'équerre, sans prendre la mesure sur la partie 24 pouces ;

225.5.2.1. on voit un écart, donc ce n'est pas vrai qu'il y aurait assez de plâtre pour causer ce problème ;

[225.5.3] quant à l'affirmation qu'on a coupé le bout de l'équerre parce que le coin n'est jamais perpendiculaire, il répond :

225.5.3.1. *moi j'ai fait un test avec deux niveaux pour pas que le niveau vienne accoter sur le coin du mur justement pour s'éloigner du coin du mur, la tendance d'écartement des murs elle est linéaire, il n'y a pas une bosse qui est provoquée par un surplus de plâtre.*

[226] Il affirme aussi que les murs extérieurs ne sont pas droits ;

[226.1] l'arpenteur-géomètre Fortin (pièce E-9) a mesuré le bas du solage, le haut-solage, le bas revêtement clin de vinyle, le haut revêtement clin de vinyle ;

[226.1.1] ça veut dire qu'il a mesuré le pré-carré au niveau plancher et toiture, c'est tout ;

[226.1.2] on sait que c'est de niveau au plancher ; lui n'a pas vérifié à la toiture mais il peut bien le croire ;

[226.1.3] l'arpenteur-géomètre Fortin n'a pas vérifié la linéarité des murs entre les deux et il n'a pas pu savoir si les murs sont de niveau ou pas de niveau, pas avec le genre de mesures qu'il a prises ;

[226.1.4] pour ce qui est des angles intérieurs, ce ne sont pas des angles mesurés, ce sont des angles calculés, c'est théorique, calculées au niveau plancher, toiture, fondation.

[227] A la question du Tribunal : est-ce que c'est votre témoignage que :

[227.1] c'est impossible que les murs extérieurs soient de niveau considérant ce qu'on voit à l'intérieur ;

[227.2] ou bien ;

[227.2.1] est-ce que c'est possible qu'ils soient droits à l'extérieur mais que le recouvrement à l'intérieur, plâtrage, gypse, quoique ce soit qu'on ait mis par-dessus, que d'après vous, c'est ça qui a causé que ce ne soit pas d'équerre ;

[227.3] l'ingénieur Pelletier répond :

[227.3.1] c'est impossible pour la bonne raison que les joues de portes et fenêtres sont égales et que les portes et fenêtres ne sont pas de niveau pareil comme le mur ;



[227.3.2] les portes et fenêtres ont la même hors d'aplomb que le mur, elles suivent le mur ;

[227.3.3] si le mur avait été droit dehors et pas de niveau en dedans, ça aurait impliqué un angle dans le cadrage des portes et fenêtres, ce qui n'est pas le cas ;

227.3.3.1. c'est certain que l'extérieur et l'intérieur c'est pareil parce qu'on est parallèle côté portes et fenêtres, autrement dit, si le mur n'est pas de niveau juste d'un côté, ça veut dire qu'on a un mur plus mince en bas qu'en haut ;

227.3.3.2. ce qui n'est pas le cas ici donc si le mur n'est pas de niveau en dedans, automatiquement il n'est pas de niveau dehors non plus.

[228] Le Code du bâtiment ne précise pas de norme pour qu'un mur soit de niveau ou pas de niveau, il y a le Guide de performance de l'APCHQ qui dit que passé 5/8 de pouce de « hors d'aplomb » sur huit pieds, il faut corriger, mais le Guide est très permissif, quand on déborde de cela *on est rendu loin*.

[229] Il y a deux aspects dans la réclamation, l'équerre et le niveau, et on a décidé avec Monsieur Bérubé que ces deux éléments seraient traités dans le même point, c'est qu'il y a un lien entre les deux.

[230] La décision porte autant sur le mur intérieur qu'extérieur –la confusion est que c'est le même mur qui nous sépare de l'extérieur, contrairement à une cloison à l'intérieur.

[231] Il a mis son niveau sur les quatre murs, les fenêtres du salon, de la porte patio et de la porte d'entrée, seulement pour corroborer avec ce qu'on avait annoté, c'était généralisé.

[232] Sa recommandation : il va falloir procéder à une expertise beaucoup plus complète pour analyser l'ampleur du problème parce que c'est assez généralisé ;

[232.1] on ne parle pas juste d'un mur ou d'un côté de porte ou d'une fenêtre, on parle de l'ensemble, *là à un moment donné j'ai dit on arrête ça là, éventuellement il va falloir mener une expertise plus poussée pour voir l'ampleur de la chose surtout comprendre comment ça a pu arriver.*

[233] Globalement, il appréhende des travaux majeurs, pour cela il recommande une expertise plus poussée, et ça va prendre un expert en structure au moment où les correctifs sont apportés pour déterminer s'ils sont adéquats.

Julie Lavoie

[234] Elle affirme que l'équerrage était déjà dans la fiche de Monsieur Pelletier envoyée à l'Administrateur (référence donnée lors de sa plaidoirie, sous-paragraphe [287.5]).



Preuve sous le Point 18

[235] Le Tribunal réitère que ce point traite autant de l'espace pour faire entrer la cuisinière, que des espaces entre les comptoirs et les murs, référant encore aux murs pas d'équerre et pas de niveau.

[236] La Bénéficiaire a dénoncé dans sa réclamation (le texte est reproduit dans la décision A-16, p. 39/55, sous « Comptoir mal ajustés – première observation le 21 décembre 2022 », que « Le trou pour la cuisinière est trop grand », presque 31 pouces, il y a un très grand espacement... pour une cuisinière de 30 pouces. Il y a une différence de longueur « entre le mur et le devant des comptoirs droit et gauche de la cuisinière. Le comptoir du côté droit (en plus de ne pas être installé à l'équerre (en raison de la déviation du mur », mal ajusté sur la structure du meuble et une lisière est visible...) Un espace vide de près (1 pouce) est également présent contre le mur du comptoir central. »

[237] Dans sa décision du 6 avril 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur que l'espace dédié pour la cuisinière est trop grand, lequel est de 31 pouces, alors que la cuisinière est d'une largeur de 30 pouces.

Elle dénonce également que le comptoir du côté droit, au surplus de ne pas avoir été installé d'équerre, est mal ajusté sur la structure du meuble et qu'une lisière est visible.

Lors de la visite, l'administrateur fut à même de constater que **l'installation du comptoir est déficiente, de même que le comptoir n'est pas de niveau.**

L'entrepreneur devra revoir l'installation des comptoirs et caissons de la cuisine **afin qu'ils soient de niveau et d'équerre**, surtout dans le secteur des armoires près de la cuisinière et donnant sur le coin arrière gauche de la résidence.

Quant à l'espacement dédié à la cuisinière, l'entrepreneur devra le remettre d'équerre.

L'entrepreneur devra par la suite remettre les lieux à leur état d'origine.

Robert Gaudreault

[238] Le représentant de l'Entrepreneur affirme qu'il est normal de mettre 31 pouces pour laisser la cuisinière de 30 pouces entrer dedans.

[239] La cuisinière n'est pas à la hauteur du comptoir ce qui amplifie le problème encore plus, il y a des pattes ajustables en-dessous, lui met le poêle au moins ¼ de pouces au-dessus du comptoir.

[240] On a laissé un espace avec le mur, sachant qu'il y aurait de la mosaïque, la Bénéficiaire lui ayant dit qu'il y en aurait.

Michel Arès

[241] L'espace entre le comptoir et la cuisinière est de 30 pouces et 5/8 (généralement c'est ½) – un caisson de hotte de cuisinière au 30 pouces et demi de standard pour une cuisinière standard de 30 pouces.



[242] Le comptoir a été coupé d'équerre, la largeur du comptoir du côté gauche et du côté droit de la cuisinière c'est égal des deux côtés (25 pouces 1/4), le standard est 30 pouces 1/2, ici 5/8, on a un 1/16 de chaque côté, ce n'est pas hors norme.

[243] Il a regardé l'installation des caissons de haut d'armoire (p. 38 de son rapport E-7) un caisson du haut, le caisson est d'équerre, mais il est appuyé dans le coin où il y a du plâtre, le tireur a mis du plâtre pour faire un beau coin, l'installateur d'armoire ne va pas enlever le plâtre pour s'ajuster au gypse dans le fond ;

[243.1] on voit dans le fond il n'y a pas d'espacement mais plus en avant il y a un espacement, c'est normal, l'installateur l'a accotté dans le fond (en haut de gamme il met un *filler*, une moulure, de 5/8 pouce.)

Michaël Gaudreault

[244] Quant à l'espace avec le mur, il affirme que l'armoire du haut dans la cuisine est installée comme ça le devrait.

[245] Il y a toujours un petit espace, le coin n'étant pas complètement carré.

[246] En-dessous – il constate le même espace, rien de problématique.

Jean-Pierre Pelletier

[247] L'ingénieur Pelletier affirme que dans le rapport Arès, E-7 page 36, on parle de l'espace de la cuisinière et on parle de l'équerre des comptoirs : évidemment les comptoirs sont d'équerre ;

[247.1] toutefois, à la dénonciation pièce A-6 (page 54 du fichier PDF – cahier de pièces), on voit que si le comptoir est d'équerre, le mur ne l'est pas ;

[247.2] on arrive à un défaut d'installation de comptoir (même page, en haut, à droite de la cuisinière) - on a glissé la couverture du comptoir à droite pour encastrer le comptoir dans le mur pour compenser le défaut d'équerre à l'autre bout, et ce glissement a laissé à gauche un espace à découvert, la couverture par-dessus le comptoir ne recouvre plus ce qui est en dessous à gauche ;

[247.2.1] on a un écart, la mélamine n'est pas sur ce qui est en dessous, le comptoir ne recouvre pas le module de l'armoire, la raison est que le comptoir est devenu trop court en étant encastré dans le glyroc à l'autre bout.

[248] Le plancher est d'équerre, à la hauteur des comptoirs on n'est plus d'équerre – le mur n'est pas de niveau, ce module d'armoire est vissé dans le mur de derrière (aussi un mur extérieur) on visse l'armoire sur un mur pas de niveau, ça a fait 2 problèmes :

[248.1] une dénivellation de la surface du module ;

[248.2] et ce module n'est pas enligné avec l'autre plus loin (séparé par l'espace de la cuisinière) qui fait le coin, le mur derrière le module de gauche, étant donné qu'il n'est pas d'équerre fait que l'armoire de gauche est plus



rentré en façade que la façade de l'armoire de droite – c'est une des nombreuses conséquences du défaut d'équerre.

[249] Autre problème, le dessus de l'armoire (ou du comptoir) en mélamine est décalé légèrement vers la droite par rapport à l'extrémité gauche qui se trouve à découvert (Pièce A-6, page 54 du PDF, ou la décision A-16 à la page 35) ;

[249.1] il ajoute que lors de l'inspection de Monsieur Bérubé, Monsieur Michaël a dit *non, non, je n'ai pas coupé le comptoir, on l'a encastré dans le gyproc* ;

[249.2] donc par rapport à l'armoire en haut qui fait paraître le mur croche, Monsieur Michael a encastré le comptoir dans le gyproc pour réussir à l'accoter en avant.

[250] Le risque causé par les murs pour le bâtiment et les autres installations: c'est pratiquement impossible d'ajuster un comptoir de cuisine dans ces conditions-là – par exemple (B-20 fiche 5.4 (17 de 39 PDF du cahier de pièces supplémentaires de la Bénéficiaire), à #68 Armoires, tiroirs, comptoirs (exemples)) :

[250.1] l'armoire au fond de l'îlot en péninsule, la photo du centre on voit très bien le défaut de dénivellation du mur par rapport au comptoir qui lui est de niveau, sur un plancher de niveau on l'a vérifié ;

[250.1.1] on regarde l'armoire, il y a un décalage entre en bas et en haut, c'est à cause que le mur est hors d'aplomb ;

[250.1.2] cette illustration parle beaucoup et ça nous ramène à la question c'est quoi l'incidence :

250.1.2.1. c'est l'aménagement de comptoir, pour l'ameublement, les rideaux dans les fenêtres, dans les stores, tout l'aménagement intérieur ;

[250.2] à la photo à gauche que l'armoire a été soi-disant encastrée dans le gyproc, on n'arrive même pas à l'accoter au mur-là, il n'est pas accoté au mur malgré qu'il ait été encastré au bout dans le gyproc – c'est le comptoir à côté de la cuisinière ;

[250.3] c'est causé par le défaut de construction.

Julie Lavoie

[251] Elle confirme avoir dit à l'Entrepreneur, avoir envisagé d'installer un dossier dans la cuisine ; il n'est pas installé en ce moment ; dans l'attente de la décision [arbitrale] rien n'a bougé depuis son emménagement.

Contre-preuve de Michel Arès

[252] Appelé à commenter les mesures dont a parlé Jean-Pierre Pelletier, soit 7/8 sur 8 pieds et 7/16 sur 4 pieds (disant avoir mesuré cela et que ça équivaut à 7/8 sur 8 pieds), le technologue Arès affirme :



[252.1]comprendre que ça a été extrapolé, une mesure de 7/16 sur 4 pieds extrapolée en une mesure de 8 pieds ;

[252.2]on ne peut pas extrapoler pour dire que le haut et le bas du mur n'est pas de niveau, de dire que c'est l'ensemble du mur qui n'est pas de niveau ;

[252.3]une pièce de 2 par 6 ça peut faire une bonne déflexion de style banane, les 2 extrémités sont parfaitement de niveau mais le centre peut plus ou moins rentrer à l'intérieur ou sortir, concave ou convexe ;

[252.3.1] donc il faut vraiment prendre les extrémités, le bas et le haut du mur pour déterminer si un mur est de niveau ou non ;

[252.4]donc extrapoler une mesure de quatre pieds sur 8 pieds ou sur 12 pieds, c'est une erreur de lecture ;

[252.4.1] le mur peut être parfaitement droit entre le haut et le bas et qu'on mesure un creux au centre du mur, cette technique peut être très erronée.

[253] Le Tribunal, qui est un livre ouvert, a alors mentionné qu'il doit déterminer s'il y a une malfaçon et lui a posé la question : vous dites que s'il y a une banane ou si c'est concave, ce n'est pas grave ce n'est pas une malfaçon? ;

[253.1]le témoin répond : *ce n'est vraiment pas ce que j'ai dit* ;

[253.1.1] le Tribunal a rappelé que c'est cela qu'il doit déterminer :

253.1.1.1. la GCR a dit que le mur a malfaçon, vous dites que dans ses mesures on a extrapolé, mais en bout de ligne, la GCR a-t-elle bien déterminé qu'il y a une malfaçon ?

[253.1.2] le témoin répond *on n'a pas de preuve, on n'a pas de mesure fiable pour le déterminer*, à B-9 il est écrit que 7/16 sur 4 pieds, ça veut dire que sur 8 pieds on a extrapolé, ça prend des instruments précis.

[254] Il insiste que l'équerrage et le niveau des murs sont deux choses différentes, l'un n'implique pas l'autre.

[255] Quant à la méthodologie employée par l'ingénieur Pelletier qui a fait état d'un calcul d'arc tangente pour calculer l'équerrage des murs, un calcul d'écart en appliquant la trigonométrie, il affirme qu'on ne peut pas vérifier ses calculs parce qu'on n'a aucune donnée de mesure prise sur place et dans le domaine de la construction ça fait longtemps qu'on utilise plus cette méthode avec les logiciels à leur disposition.

Réplique de Jean-Pierre Pelletier

[256] En réplique, l'ingénieur Pelletier affirme qu'en février (2023, à la visite du conciliateur) il avait déjà les mesures et les données (pièce B-9) et les données sont là ;



[256.1] les écarts sont faciles à calculer, 7/8 de pouces sur deux pieds, ça donne l'angle automatiquement, il l'avait calculé avant que Monsieur Bérubé ne vienne ;

[256.2] il n'avait pas de laser, mais assez de données préliminaires pour lever un *flag rouge*, il y a un problème et il faut aller plus loin dans l'expertise.

[257] En réplique sur le fait qu'une mesure de 4 pieds peut être faussée, il affirme avoir justement pris sa mesure près de la porte patio qui est droite et qui ne fait pas la banane.

Plaidoiries

Entrepreneur

[258] La procureure de l'Entrepreneur plaide que Monsieur Pelletier a dit ne pas l'avoir constaté en décembre.

[259] Il a ensuite constaté que les murs de fondations sont d'équerre.

[260] Il a pris des mesures de niveau en présence de Monsieur Bérubé mais il n'y a pas de photos dans le rapport et qu'il y ait eu des photos prises est niée par Michaël Gaudreault ;

[260.1] le Tribunal note ici que la décision de l'Administrateur contient des photos avec la date 20/02/2023, donc³⁷ prises par Monsieur Bérubé, alors que la dénonciation à l'origine de la décision, contenait plusieurs photos prises par Monsieur Pelletier ;

[260.2] elle affirme qu'il n'y a pas d'éléments matériels qui prouve un manquement à l'équerrage des murs.

[261] Elle affirme qu'il n'y a pas de calculateur d'angles et plaide que les niveaux sont sur 4 murs, Pelletier aurait dû les prendre sur 8 murs (le Tribunal a répliqué ne pas comprendre même si elle plaide qu'à chaque jonction il y a 2 murs).

[262] Elle affirme que Pelletier a dit (le Tribunal note que le témoignage de l'ingénieur Pelletier est rapporté en entier ci-haut et c'est son témoignage qui constitue la preuve, la plaidoirie en diverge) :

[262.1] au début que c'est en lien avec le plâtre et après dit qu'il n'y a pas de lien ;

[262.2] que la porte n'est pas de niveau, sans en apporter la preuve ;

³⁷ Sur la base de quatorze ans d'expérience comme arbitre en présence des conciliateurs, par exemple Martin Bérubé dans *Rioux et Construction SMB Dallaire inc.*, 2023 CanLII 102829, <<https://canlii.ca/t/k106t>>, *Roy et SG Habitation inc.*, 2023 CanLII 86686, <<https://canlii.ca/t/k09gt>>, *Lemieux et Constructions Lem-Tech inc.*, 2022 CanLII 2655, <<https://canlii.ca/t/jlv7>>, etc. ; la Cour suprême dans *Cité de Sainte-Foy c. Société Immobilière Enic Inc.*, 1966 CanLII 41, [1967] RCS 121, <<https://canlii.ca/t/1xd0m>>, a reconnu à l'arbitre le droit d'utiliser son expérience : « Je suis d'avis qu'en conférant cette juridiction arbitrale à la Régie, la Législature a reconnu la qualité d'expert, la compétence et l'expérience particulière des membres qui la composent et voulu l'utilisation, la mise en œuvre de ces qualifications spéciales dans l'exercice de cette juridiction arbitrale ».



[262.3] que le mur n'a pas la même épaisseur en haut qu'en bas sans preuve (note du Tribunal : le témoin Pelletier a dit exactement le contraire) ;

[262.4] qu'à l'œil il ne voyait aucune anomalie à la porte patio et a dit qu'il devait avoir un expert pour valider sa position.

[263] Quant aux photos de Monsieur Bérubé, ses photos ne reflètent pas la malfaçon invoquée, on n'a aucune donnée, aucune des mesures, absence totale d'explication de méthodologie, on n'est pas capable de faire le lien pour arriver à une conclusion que c'est une malfaçon.

[264] Monsieur Arès est arrivé avec une méthodologie ingénieuse, avec une équerre modifiée qui démontre l'absence de malfaçon.

[265] Il a aussi expliqué qu'avec une équerre de charpente, on a une mauvaise lecture ou inexacte.

[266] L'Entrepreneur a même mandaté un arpenteur, on ne peut pas avoir plus précis comme mesure – il confirme que le carré est d'équerre.

[267] Elle plaide que l'opération mathématique – extrapolation de la mesure – ne peut pas confirmer l'état des lieux sans un relevé.

[268] Aussi son calcul *cosinus tangente*, c'est pris à même une équerre à 90 degrés qui amène à une erreur de lecture – alors que la mesure de Monsieur Arès démontre une absence de malfaçon.

[269] Quant au niveau, il n'y a aucune mesure, aucune expertise, aucune preuve de malfaçon, le seul élément est le rapport de l'arpenteur.

[270] Elle ajoute que les mesures prises par Madame et celles prises par Monsieur Pelletier ne sont pas les mêmes.

[271] Quant au Point 18, comptoir, il a été traité sous l'angle de l'article 10(2) dénoncé dans les trois jours alors que le constat de Madame est daté du 21 décembre, donc le délai n'a pas été respecté.

[272] Monsieur Pelletier a dit que les modules n'étaient pas enlignés les uns avec les autres mais on n'a pas de preuve à cet effet.

[273] Monsieur Robert arrive à ¼ de pouce de chaque côté de la cuisinière et que la cuisinière était trop basse et non ajustée à cet effet, ce qui a une incidence (voir p. 40 de A-16), l'espace près du mur n'est pas le même espace entre la cuisinière et le comptoir, on a une différence à cause du manque d'ajustement de la cuisinière, du bas à gauche.

[274] Robert Gaudreault a dit qu'une espace a été laissée contre le mur car Madame devait poser de la mosaïque qui comblerait cet espace (confirmé A-16, Annexe IX, lettre du 9 décembre 2022, dernière ligne de la première page, qui parle du dossier du comptoir).

[275] Le Tribunal demande si elle a un commentaire sur l'espace sur le dessus du comptoir, la mélanine a été tassée découvrant ce qui est en-dessous (page 40,



en bas en gauche, comme tassé dans le mur), elle affirme, après avoir parlé de l'angle de la photographie, *je vois comme vous un petit jour à côté du comptoir.*

[276] Monsieur Arès prétend que le tout est d'équerre et de chaque côté c'est 1/16, dans les seuils de tolérance.

[277] Dans la décision de Bérubé, il n'y a pas de preuve alléguée au soutien de cette prétention que ce n'est pas de niveau et d'équerre – *je n'ai pas de photographies de niveau, je n'ai pas de support sur les allégations ;*

[277.1]le Tribunal demande : vous essayez de soulever le doute raisonnable? ;

[277.2]elle répond *je fais état qu'il n'y a pas de preuve.*

[278] Arès a dit que ça suit la déflexion normale du plancher ;

[278.1]le Tribunal note ici que l'expert Arès n'a produit aucune mesure sur cette déflexion du plancher qui justifie d'après lui que, au niveau de la cuisine, les comptoirs d'équerre, ne soit pas d'équerre ou de niveau avec le mur.

Bénéficiaire

[279] La Bénéficiaire plaide que même si on dit que Bérubé n'avait pas d'instrument, il avait la feuille montrant les mesures prises par Pelletier avant la visite de Monsieur Bérubé, il avait un carnet, il a posé des questions.

[280] Les Entrepreneurs étaient présents à la visite de Bérubé qui regardaient Bérubé qui regardait la prise de niveau par Pelletier.

[281] Pour l'équerrage, la preuve démontre que la problématique n'est pas seulement à la hauteur des comptoirs mais même un peu plus haut, Bérubé a vu lui-même la problématique, les meubles ont un espacement important lors de l'appui au mur, l'importante déviation au comptoir et armoire de coin de la cuisine démontre clairement la problématique.

[282] Pelletier a dit qu'il n'avait jamais dénoncé de problématique avec le solage pour l'équerrage ; la malfaçon pas visible à la livraison, la déviation du comptoir a été cachée par l'Entrepreneur par un joint de silicone, il fallait vérifier avec une équerre pour le savoir.

[283] La photo dans la décision montre que le fond du comptoir qui accotait contre le mur avait une déviation qui était totalement accotée à la droite vers le mur qui donne sur l'arrière de la maison et qui était ramené en croche vers la cuisinière

[284] Monsieur Arès n'a jamais donné ses mesures, il n'a pris aucune mesure en vertu des législations.

[285] Il a pris les mesures extérieures, mais Pelletier a dit que ce n'était pas pertinent car ce n'est pas ce qui a été dénoncé comme problématique.

[286] L'Administrateur lors de sa visite fut à même de constater que les murs d'angles aux quatre coins ne sont effectivement pas d'équerre (voir sa décision).

[287] Elle réfère à :

[287.1]les mesures de Monsieur Pelletier sur le plan, pièce B-9 (p. 25 sur 70 de son cahier de pièces) ;



[287.2]les photos en B-10, page 43 du cahier de pièces, comptoir mal embarqué et espacements ;

[287.3]les photos montrant le défaut avec une équerre, et le défaut d'espacement entre les murs et les objets d'équerre avec la dénonciation du 10 janvier 2023, pièce A-6, p. 53 et 54 du PDF ;

[287.4]son courriel supplémentaire de dénonciation, pièce A-11 (p. 86 du PDF) ;

[287.5]la fiche de contrôle de Monsieur Pelletier datée du 16 décembre 2022, envoyée à la GCR et à Construction Nomi le 17 décembre 2022 (pièce A-4, p. 37 et 38 du PDF)), dénonçant le défaut d'installation des comptoirs avec les photos à la page suivante montrant le défaut d'espacement entre le mur et ces comptoirs ;

[287.6] puis la décision et les photos où Bérubé a fusionné niveau et équerrage (pièce A-16, p. 135 et 136 du PDF) – sur les 4 coins de l'extérieur, puis aux photos des comptoirs, p. 148, 171, 185, 186, 187 et 188 ;

[287.7]déjà à la réception on avait fait référence que ça n'accotait pas sur le bord du mur et le caisson était de travers (pièce A-3, p. 27 du PDF) on avait des photos avec le niveau sur le comptoir.

[288] Le comptoir du côté droit, en plus de ne pas être installé à l'équerre en raison de la déviation du mur, est mal ajusté sur la structure du meuble et une lisière est visible, on voit une lisière de bois comme quoi ce n'est pas embarqué tant dans le coin de la cuisinière qu'au fond du mur – on voit même un espace vide de près d'un pouce contre le mur du comptoir central, on disait qu'il n'était pas de niveau,

[289] Dans son témoignage elle a démontré l'espace derrière qui n'est pas embarquée d'équerre sur le caisson, on voit dépasser le bois dans le coin de la cuisinière au fond, ils ne sont pas non plus de niveau.

[290] Elle a dénoncé que le trou de la cuisinière est trop grand, il y a une différence de longueur, en profondeur entre le mur et le devant des comptoirs droit et gauche de la cuisinière.

Décision sur les Point 13 et Point 18

Introduction

[291] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, tout en accueillant un seul élément (espace cuisinière).

[292] D'une part ;

[292.1]un ingénieur de plus de vingt ans d'expérience (Jean-Pierre Pelletier), un Inspecteur-conciliateur de d'expérience (Martin Bérubé) ont affirmé qu'au bâtiment résidentiel, les niveaux et l'équerrage des murs, et l'installation des comptoirs/modules de cuisine faisaient l'objet de malfaçon ;

[292.2]l'ingénieur Pelletier affirme ;

[292.2.1] que son niveau à la verticale donne 5/8e de pouces sur 6 pieds ;



[292.2.2] que si un module sur lequel roule une bille n'est pas de niveau, ce n'est pas parce que le plancher est en pente à cet endroit mais c'est parce que le module est vissé dans un mur qui n'est pas de niveau ;

292.2.2.1. également, tout ce qui a été rapporté ci-haut comme étant son témoignage ;

[292.3]la Bénéficiaire a corroboré l'existence de la malfaçon en référant aux nombreuses photos et documents au dossier ;

[292.4]Karim³⁸ écrit :

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

[292.5]comme l'Entrepreneur a une obligation de résultat, en cas de problématique avec le résultat, problématique prouvée par les photos et par le témoignage de l'ingénieur Pelletier, c'est lui qui a le fardeau de la preuve pour s'exonérer de son obligation de résultat.

[293] D'autre part ;

[293.1]l'arpenteur Fortin affirme avoir pris des mesures extérieures sur le revêtement extérieur et affirme que non, cela ne donne pas les mesures intérieures ;

[293.2]l'Entrepreneur Robert Gaudreault affirme qu'un module d'armoire n'est jamais d'aplomb dans un coin, mais le module à droite de la fenêtre de la cuisine (l'armoire au fond de l'îlot en péninsule) n'est pas dans un coin et on voit que, par rapport au module qui est bâti droit, le mur n'est pas de niveau ;

[293.3]le technologue Arès, qui n'avait pas les pièces de l'Administrateur, témoigne sur les coins (sans prise de niveau des murs) et affirme que le Code de construction ne parle pas de mur croche, que les architectes peuvent bâtir comme ils le souhaitent ;

[293.3.1] avec égards (cela n'a pas été plaidé), il n'y a pas de preuve que les *souhaits des architectes comme ils le souhaitent* fassent ici partie du contrat ;

293.3.1.1. le Guide de performance de l'APCHQ, dont le contenu est connu des membres de l'industrie dit *sauf entente particulière* la Bénéficiaire n'a pas consenti à acheter une œuvre d'art moderne avec des murs *hors seuils de tolérance* ;

³⁸ *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 1242, p. 524 et s..



Page 2-22

Le carré du bâti, **sauf entente particulière**, doit être d'équerre.

À partir des côtés extérieurs du bâti d'équerre (90°) dont les côtés sont de 12 pi et 16 pi, on doit former un triangle-rectangle ayant une hypoténuse de 20 pi (avec $\pm 1/2$ po).

Lorsque l'on utilise des mesures métriques, on prend des mesures de 3 000 mm et 4 000 mm, de façon à obtenir une hypoténuse de 5 000 mm (avec ± 9 mm). L'écart de dimension de longueur et de diagonale des murs ne devrait pas dépasser ± 1 po (± 25 mm).

Le même critère s'applique pour les cloisons intérieures dont les angles de coin sont à 90°.

Page 2-28

Les murs doivent être d'aplomb et **ne pas dévier de la verticale** de plus de 5/8 po (16 mm) sur 8 pi (2,5 m).

Page 2-29

Tous les murs intérieurs ou extérieurs ont de légères variances dans leur surface de fini. Toutefois, les **murs ne devraient pas être arqués de plus** de 1/2 po (12 mm) hors de la ligne de mur pour toute mesure horizontale de 32 po (813 mm) ou à l'intérieur de toute mesure verticale de 8 pi (2,5 m).

[293.4]l'Entrepreneur a l'obligation légale de se conformer à la règle de l'art (*Règlement*, Annexe II, article 78 alinéa 3; article 2100 C.c.Q.) ;

[293.5]dans *Giustini c. Expo Ornamental Inc.*³⁹, la Cour d'appel écrit :

[7] [...] L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art. ;

[293.6]dans son plus récent arrêt sur les obligations de l'entrepreneur, la Cour d'appel affirme dans *Ville de Pointe-Claire c. Asphalté Béton Carrières Rive-Nord inc.*⁴⁰:

[49] Afin de prouver l'inexécution contractuelle d'une obligation de résultat, il suffit de démontrer l'inexistence du résultat promis. L'absence de ce résultat crée une présomption de responsabilité du débiteur. Afin de renverser cette présomption, « [l]e débiteur n'a pas la possibilité de tenter de prouver absence de faute de sa part; il doit identifier, par prépondérance de la preuve, une force majeure ou encore le fait de la victime, qui a empêché l'exécution de l'obligation » ;

[293.7]la responsabilité pour les malfaçons en est une de garantie :

[293.7.1] la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.*⁴¹ :

³⁹ 2007 QCCA 417.

⁴⁰ 2023 QCCA 1565.



[7] L'art. 2120 *C.c.Q.* ne s'applique qu'en matière de réclamation du donneur d'ouvrage pour malfaçons (défauts mineurs). **Elle ne requiert aucune preuve de faute** et appelle à la responsabilité conjointe de tous ceux qui ont participé à la construction.

[293.7.2] la Cour Supérieure affirme dans l'affaire *Coffrage Magma inc. c. Groupe Dubé & Associés Inc.*⁴² :

[92] Comme la jurisprudence et les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore [41]⁴³ l'énoncent, l'article 2120 *C.c.Q.* ne prévoit aucun moyen d'exonération. Néanmoins, le contrat peut moduler l'intensité de l'obligation du constructeur :

2-335 — Preuve — Sous le régime de l'article 2120 C.c., le propriétaire, pour engager la responsabilité du constructeur, doit simplement démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon pour faire jouer l'obligation de garantie auquel cas le législateur n'a prévu aucun moyen d'exonération pour le constructeur. Cependant, dans le cas où le contenu du contrat intervenu entre le constructeur et le client viendrait moduler la teneur ou encore la force des obligations contenues à l'article 2120 C.c., la possibilité pour l'intervenant de la construction de s'exonérer sera fonction de l'intensité des obligations assumées contractuellement, tel qu'il en ressort à la lumière d'une analyse du contenu du contrat [42]⁴⁴.

[...] [95] [...] Or, tel que mentionné précédemment, la doctrine et la jurisprudence soutiennent que l'article 2120 *C.c.Q.* dispense Groupe Dubé de l'obligation de prouver la faute de Magma. Il est suffisant pour l'application de la garantie, que Groupe Dubé prouve que, par ses travaux, Magma doit fournir un bassin étanche et que celui-ci ne l'est pas. (nos soulignés)

[293.8] l'Entrepreneur n'a fourni aucun justificatif qui pourrait exclure sa responsabilité.

Objet de l'arbitrage

[294] Au 4^e jour d'audience de 5, la procureure de l'Entrepreneur a affirmé que seule l'équerrage des murs était en arbitrage car la *décision* ne citait que l'équerrage au Point 13 et non le niveau ;

[294.1] cette affirmation est en phase avec les commentaires juridiques à l'audience de son expert technique, Michel Arès qui, avec égards, s'est

⁴¹ 2012 QCCA 1736.

⁴² 2016 QCCS 3382 (Hon. Juge Chantal Lamarche, J.C.S.).

⁴³ [41] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers, B. Moore, préc., note 39, par. 2-335; *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*, 2010 QCCS 3451; *Dufresne c. H.P. Ricard inc.*, 2014 QCCQ 7389.

⁴⁴ [42] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers, B. Moore, préc., note 39, par. 2-335.



prononcé sur ce qui avait été décidé, ou pas, par rapport à ce qui aurait été dénoncé, ou pas ;

[294.1.1] alors même qu'il a affirmé à l'audience *ne pas* avoir copie des pièces produites par l'Administrateur, soit le *dossier relatif à la décision* prévu à l'article 109 du *Règlement* :

108. Dès réception d'une demande d'arbitrage, l'organisme d'arbitrage avise les autres parties intéressées et l'administrateur.

109. Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

[295] Le Tribunal a immédiatement répondu verbalement à l'audience à l'affirmation de la procureure, qu'il n'était pas d'accord :

[295.1] il y a eu *dénonciation* autant pour l'équerrage que pour les murs pas de niveau ;

[295.2] la décision parle aussi au Point 18 des comptoirs mal ajustés par rapport au mur ;

[295.3] il y a eu deux chapitres dans la décision – une sur les murs, une sur les comptoirs par rapport au mur « entrepreneur doit revoir l'installation de la cuisine pour qu'il soit **de niveau et d'équerre** », les comptoirs sont en eux-mêmes d'équerre, c'est l'environnement qui ne l'est pas, depuis le début de la preuve, on dit qu'on n'arrive pas à ajuster par rapport au mur ;

[295.4] la Cour d'appel a dit dans *Desindes* (voir ci-après) que le différend à trancher est en fonction de la réclamation, de tout le problème au complet, le Tribunal est en procès de novo, *si vous espérez que le Tribunal va mettre de côté la question du niveau des murs, « oubliez ça »* ;

[295.5] en droit, le Tribunal est saisi des deux points de la dénonciation et dans *Moseka* (voir paragraphe [22] ci-haut), la Cour a dit que l'arbitre n'était pas révision de la décision, qu'il réentendait la cause au complet, il y a eu une dénonciation sur les deux, une décision sur les deux ;

[295.5.1] de dire : regarde c'est juste ce que c'est écrit dans la décision, c'est contre le droit au Québec ;

[295.6] que les murs ne soient pas de niveau fait partie de l'arbitrage, ça fait partie du différend.

[296] Le Tribunal donne ici les motifs écrits de sa réponse à l'audience.

[297] D'abord l'article 19 du *Règlement* :

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.



[298] L'article 106 du *Règlement* stipule que le Tribunal d'arbitrage soussigné entend le *différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation* de la Bénéficiaire :

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;

[299] Le différend n'est donc pas seulement sur une décision, mais à tout le moins⁴⁵, sur une décision concernant une réclamation.

[300] En 2004, il y a donc vingt ans, la Cour d'appel a clairement établi ce qu'était un différend ; dans l'arrêt *Desindes (La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*⁴⁶) la Cour d'appel affirme :

[32] [...] On ne doit **pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des évènements**, le cas échéant. [...]

[33] Je conclus de ce qui précède que le **différend** n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; **qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur** à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que **ce différend**, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le **sera par la décision d'un arbitre** qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le *Règlement*,

[301] Plus récemment en 2019, la Cour supérieure écrit *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart*⁴⁷ :

[27] Le fait pour GCR de ne pas avoir traité, le 3 février 2016, **l'ensemble de la demande du bénéficiaire**, ce qui comprenait la dénonciation d'octobre 2015, ne peut servir de fin de non-recevoir à la juridiction de l'arbitre. Cette question est au cœur de la compétence de l'arbitre et sa décision est raisonnable.

[30] [...] Le différend qu'il doit trancher n'est pas fonction de la seule réclamation du bénéficiaire. **Peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.**

[302] Par la suite notre collègue Michel A. Jeannot, arbitre, rappelle, dans l'affaire *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC De La Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*⁴⁸ :

⁴⁵ Sans écrire un traité sur le sujet, voir entre autres, *Frève et Constructions Levasseur Inc.* (CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre), par. [119] et s.

⁴⁶ *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.)

⁴⁷ *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart* 2019 QCCS 40 (Danielle Mayrand, J.C.S.).

⁴⁸ CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.



[89] Certaines décisions (très) récentes de la Cour Supérieure ayant depuis acquis force de la chose jugée (dans le cadre de pourvoi en contrôle judiciaire de décision arbitrale rendue dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie prévue au présent Règlement) viennent accorder (beaucoup) de leste à l'arbitre ayant précisé (entre autres) que l'arbitre ne siège non seulement pas en appel ou en révision de la décision du conciliateur et qu'il n'a pas à se limiter au dossier tel que transmis pour trancher. Le dossier source n'étant que le point de départ.

[90] Il s'agit d'une instance *de novo* avec une caractérisation « finale » (outre la possible révision judiciaire)[1]⁴⁹.

[91] L'Honorable Danielle Mayrand, J.c.s.[2]⁵⁰, faisant siens les propos de la Cour d'appel dans la décision *Desindes* (*in fine* par. [30] du jugement), réitère le principe à l'effet que le différend qui doit être tranché par l'arbitre n'est pas en fonction de la seule réclamation, précisant que peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.

[92] Donc, et bien que le libellé du grief de l'Entrepreneur soit carencé, ne m'attardant pas uniquement au libellé de la demande, mais bien à la nature de celle-ci, [...]

Conclusions vu la preuve et le droit applicable

[303] La preuve rapportée (par. [287], [208] à [233], [247] à [250], [256] et [257]) a démontré une présence de problème d'équerrage et de niveau à tout le moins, pour le niveau des murs, pour une partie des murs ;

[303.1] la mention ici de « à tout le moins pour une partie », vient de la remarque du technologue Arès, à supposer qu'elle fut pertinente pour l'objet de l'arbitrage, qu'une dénivellation pouvait être localisée, mais il s'est gardé d'ajouter qu'une telle dénivellation n'était pas une malfaçon, pour le Tribunal, ce l'est tout autant.

[304] Pour les comptoirs de cuisine, la décision est maintenue ;

[304.1] toutefois, excluant, et c'est la seule exclusion, « Le trou pour la cuisinière est trop grand », presque 31 pouces, il y a un très grand espacement... pour une cuisinière de 30 pouces », cet espacement de 31 pouces n'a même pas été commenté par l'ingénieur Pelletier, considéré normal par l'Entrepreneur, le technologue Arès et le Tribunal ; enfin, la Bénéficiaire devra communiquer par écrit son intention quant au dossier.

Point 14 : Porte fenêtre - mal isolée et défaut de configuration au pourtour et dans le bas

[305] La Bénéficiaire avait dénoncé dans sa réclamation « Porte-patio « mal isolée » et défaut de configuration « contour et bas ».

[306] Dans sa décision du 6 avril 2023, l'Administrateur avait statué qu'il y avait malfaçon non-apparente :

⁴⁹ [1] Dossier 500-17-101927-187, jugement de l'Honorable Johanne Brodeur, J.c.s

⁵⁰ [2] Dossier 500-17-099728-175, jugement de l'Honorable Danielle Mayrand, J.c.s.



Lors de la visite, l'administrateur a été en mesure d'observer que la porte fenêtre n'est pas étanche, situation causée par l'adhérence du coupe-froid lors de la fermeture de ladite porte, de même que l'isolant nous semble inadéquat compte tenu de la formation de glace à l'extérieur.

L'entrepreneur devra corriger l'isolant au pourtour de la porte fenêtre, de même qu'il devra procéder à son ajustement afin qu'elle soit d'aplomb.

En ce qui a trait à l'ouverture et la fermeture de la porte fenêtre, cet élément est traité au point 21 de la présente. (nos caractères gras).

[307] Vu l'ordonnance d'effectuer les travaux correctifs au Point 9 de la deuxième réclamation, soit de déplacer la porte-fenêtre vers l'intérieur en conformité avec les normes applicables, ce point est devenu purement académique ;

[307.1] ces travaux correctifs devront prendre en compte les problématiques alléguées au Point 14, soit l'isolation, la moulure au bas et l'ajustement de la vis pour que la porte ferme d'aplomb.

[308] De façon subsidiaire, si la décision sur ce Point 14 parle de *porte qui n'est pas étanche et d'isolant inadéquat*, l'Entrepreneur a plutôt à l'audience :

[308.1] produit une longue preuve sur l'hypothèse de son expert que la glace pouvait être causée par l'absence de source de chaleur à l'intérieur ;

[308.2] présenter une preuve, y compris fait témoigner ;

[308.2.1] Jeff Tremblay, électricien, sur la raison pour laquelle il n'y avait pas de plinthe à cet endroit, sans rappeler au Tribunal que l'Administrateur avait ordonné à l'Entrepreneur (Point 5) d'y ajouter un chauffage, raison pour laquelle son témoignage n'est pas rapporté ici car jugé non pertinent ; et

[308.2.2] Alain Giguère, vendeur de portes et fenêtres, qui a surtout parlé de l'objet du Point 9 de la deuxième réclamation (nous y reviendrons).

Point 15 : Plancher du rez-de-chaussée - inclinaison et protubérance

[309] La Bénéficiaire a dénoncé dans sa réclamation trois éléments, reproduits dans la décision de l'Administrateur (pièce A-16, p. 31/55) :

[309.1] (surnommé à l'audience, point 1 au Point 15) sous *Plancher « déviation » porte-patio*, première observation 14 janvier 2023, que « Avec le niveau, il y a une importante inclinaison du plancher devant la porte patio du côté droite et du côté gauche... le niveau « balance » le soulèvement est plus marqué au centre et le même effet se reproduit vers la porte d'entrées à quelques pieds devant... d'ailleurs les moulures de la porte patio à droite et à gauche représente une différence important d'inclinaison au centre en comparaison avec les côtés » ;

[309.2] (surnommé, point 6 au Point 15) : sous « *Plancher « présence d'une bosse en dessous* », première observation 8 janvier 2023 », que « Entre le comptoir et la table de cuisine, il y a au passage, lorsque nous



marchons à cet endroit une évidence d'un « clou » ou « vis » pas entré ou autre, nous sentons une bosse lorsqu'on pose notre pied à cet endroit. Il y a évidence d'absence d'une couche de pose sous le revêtement de sol souple... » ;

[309.3](surnommé, point 7 au Point 15) : sous « *Plancher coin gauche (vers cuisinière et armoire) pas au niveau* – première observation le 15 janvier 2023 », que « Il y a une importante inclinaison observable avec le niveau aux comptoirs du mur de la cuisinière, d'ailleurs tout objet rond qui sont déposé sur le comptoir ou la cuisinière se retrouvent rapidement à rouler contre le mur... il y a pareil inclinaison observable au plancher du sol devant ce comptoir observé avec le niveau ».

[310] Dans sa décision du 6 avril 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur, la présence d'une inclinaison du plancher devant la porte fenêtre, qu'une bosse est ressentie au plancher lorsque sollicité sous le pas entre le comptoir et la table de la cuisine, de même qu'il y a inclinaison du plancher au coin gauche devant le comptoir.

Lors de la visite, l'administrateur fut à même de constater une inclinaison au plancher de la salle à manger à proximité du comptoir de la cuisine, au coin gauche, de même qu'une autre près de la porte fenêtre.

Nous avons également ressenti une protubérance entre le comptoir et la table de la cuisine.

L'entrepreneur devra apporter les correctifs requis à l'endroit du plancher de la salle à manger du rez-de-chaussée, tant à proximité de l'îlot, qu'au coin gauche devant le comptoir et devant la porte fenêtre, et ce, afin de le remettre à niveau.

Il devra également intervenir à l'endroit de la protubérance ressenti entre le comptoir et la table de la cuisine, après quoi il devra remettre les lieux à leur état d'origine.

Preuve sur le Point 15

Robert Gaudreault

[311] Robert Gaudreault affirme :

[311.1](point 1) Plancher déviation porte patio :

[311.1.1] c'est à quatre pattes qu'on l'a vue ;

[311.1.2] dans la fabrication du plancher tout est mis droit, il peut y avoir une petite déviation, on ne s'en cache pas c'est du bois ;

[311.1.3] [c'est correct] tant que ça n'a pas ½ pouce sur trois pieds, quelque chose qui paraît à l'œil à la suite d'une inspection visuelle ;

[311.1.4] quand on a une poutrelle de 14 pieds, en séchant ça fait toujours une variation, alors que l'humidité fait grossir, c'est important de chauffer la maison pour faire sortir l'humidité avant de fermer les murs ;



311.1.4.1. il avait dit à sa femme : « quand l'électricité rentre, on *starte* les chaufferettes au fond, on *slacke* les châssis pour laisser sortir l'humidité » ;

311.1.4.1.1. mais sa femme lui a dit que la Bénéficiaire lui avait répondu « on ne chauffera pas le dehors » ;

311.1.4.2. quand il est rentré le lundi pour poser le gyproc, le chauffage était baissé, les fenêtres étaient fermées, « c'est terrible l'humidité qu'il y avait dedans » ;

311.1.4.2.1. le Tribunal note ici que le technologue Arès a nié que l'humidité soit en cause ici (voir paragraphe [314]) ;

[311.1.5] il fait normalement ses inspections à l'œil avec une tolérance à l'œil nu si c'est droit, lui ne voit aucun défaut à l'œil ;

[311.1.6] c'est dans ce dossier qu'il a appris qu'il y avait des seuils de tolérance quand les gens se promènent à 4 pattes avec un niveau ;

[311.2](point 6) Bosse :

[311.2.1] il a constaté que « oui il y avait un petit *lousse* quand on marchait, c'était flottant, ça bougeait un peu » ;

311.2.1.1. c'est normal dans toutes ses maisons ;

[311.3](point 7) Plancher coin gauche – le Tribunal note ici qu'il n'a pas témoigné sur ce troisième élément et personne ne lui a posé de question à ce sujet.

Michel Arès

[312] (Point 1) Plancher déviation porte patio :

[312.1]il a pris des mesures devant la porte patio, 9 mm sur 48 pouces ;

[312.2]il est allé au sous-sol pour comprendre la structure du plancher : la poutre en LVL (note du Tribunal : *bois en placage stratifié*) est située **sous la division entre la salle à manger et la chambre**, près du côté droit de la porte patio [note du Tribunal : la preuve démontre bien que cette poutre n'est pas sous cette division mais devant la porte-patio] ;

[312.3]son niveau est dans le sens des poutrelles, poutrelles fabriquées *top chord bearing* ou *support de membrure supérieure*, c'est supporté par la membrure supérieure, ce ne sont pas des poutrelles installées dans des étriers, donc il n'a pas vu de problème d'installation au sous-sol qui aurait pu causer une inclinaison anormale ;

[312.4]la déclinaison est dans le sens de la déflexion des poutrelles, la déflexion est une mesure de calcul que les ingénieurs utilisent pour le design des poutrelles ;



[312.5]les pentes mesurées c'est dans le sens de la déflexion de la poutrelle, avoir vu le contraire il se serait poser des questions.

[313] Il en arrive à la conclusion que la pente près de la porte patio qu'il a mesurée est dans le sens de la déflexion qui est une pente dans le sens normal de la poutrelle, le point haut est situé au-dessus de la poutre en LVL et la pente va dans le sens de la déflexion, tout est ouvert, tout est visible.

[314] Le Tribunal lui a demandé si l'humidité avait pu faire retrousser les planches, il répond :

[314.1]si ça avait été un plancher de bois franc mais ici il n'y a pas de planche de plancher, ce sont des panneaux de contreplaqué ;

[314.2]le Tribunal lui dit que Monsieur Gaudreault avait parlé d'humidité ;

[314.2.1] il répond que ce n'était pas par rapport au plancher, il ne pense pas que l'humidité ait joué un rôle dans la déflexion des poutrelles.

[315] Le Tribunal lui a demandé son opinion sur les trois éléments dans la décision de l'Administrateur :

[315.1](point 1) inclinaison du plancher devant la porte patio

[315.1.1] l'inclinaison présente est-elle dans les tolérances de l'industrie ?

315.1.1.1. il répond oui, on est dans les tolérances ;

[315.1.2] le Tribunal demande c'est quoi la tolérance ?

315.1.2.1. il répond qu'il faudrait qu'il aille consulter le Guide de l'APCHQ [note du Tribunal : le contenu de ce Guide n'est-il pourtant pas déjà connu des technologues ?] ;

315.1.2.2. il n'a pas constaté de balancement du niveau sur la bosse, près de la porte il n'a pas constaté de balancement ;

315.1.2.3. il a constaté 9mm dans le sens de la déclinaison de la poutrelle sur 48 pouces, la longueur de son niveau, il n'avait pas d'autres instruments avec d'autres longueurs ;

[315.1.3] en début du jour d'audience suivant, le Tribunal lui a posé la question suivante : vous avez répondu que vous vous référez au Guide de performance de l'APCHQ, à quel endroit vous référez? Et en montrant les pages 2-20 et 2-21 de ce Guide, n'est-il pas exact que nulle part dans le Guide on dit que 48 pouces et 9mm, c'est une performance minimale ?

315.1.3.1. il répond que ce n'est pas écrit comme ça, mais il faut l'interpréter, le Guide ne donne pas toutes les



exemples, c'est un Guide qui donne les grandes lignes, des repaires, et il faut l'interpréter ;

[315.2](point 6) Bosse : il affirme qu'il ne pas vue [note du Tribunal : sans autre précision] ;

[315.2.1] puis au Tribunal qui lui demande alors s'il a demandé précisément à la voir, il répond :

315.2.1.1. il n'a pas demandé précisément où était cette bosse, il *ne peut pas se prononcer sur ce clou-là ou cette bosse-là* ;

[315.3](point 7) Plancher gauche devant cuisinière et l'armoire à la cuisine :

[315.3.1] il affirme qu'on serait encore dans le sens de la déflexion de la poutrelle, il s'est concentré sur le sous-sol et il n'y avait aucun désordre structural, c'était conforme, il n'était pas inquiet, il n'a pas poussé plus loin.

[316] En contre-preuve, sur la qualification du *dos d'âne* par l'ingénieur Pelletier, il affirme que c'est la poutre qui est le point haut du plancher, les poutrelles ont une déflexion de chaque côté, la déflexion est normale de chaque côté, c'est la structure du plancher qui fait la situation.

Michaël Gaudreault

[317] Michaël Gaudreault affirme sur les 3 points de la réclamation :

[317.1](point 1) inclinaison devant la porte patio : il dit qu'elle est légère car on ne le voit pas à l'œil ou en marchant, c'est avec un niveau qu'on s'en rend compte ;

[317.2](point 6) bosse : il dit ne pas se souvenir s'il a constaté une bosse ;

[317.2.1] c'est lui qui a posé le plancher, c'est Madame Lavoie qui a fourni et payé le plancher, c'est un vinyle qui se *clipse* en grandes planches comme un flottant en bois ;

[317.2.2] les étapes : (1) il a vraiment fait attention à lire le guide d'installation, le devis d'installation (2) elle dénonce qu'il n'y a pas de revêtement en dessous alors qu'il est bien spécifié qu'il ne faut pas mettre de revêtement en dessous parce que ces vinyles, si on mettait un sous-plancher ils *décliperaient*, ces planchers-là en vinyle ils ont leur sous-couche avec la planche ;

[317.3](point 7) niveau au comptoir du mur : il a vu la bille sur le comptoir, elle *bougeait un petit peu*, c'est exagéré de dire *rapidement contre le mur* alors que la Bénéficiaire disait que c'était vraiment croche.



Jean-Pierre Pelletier

[318] Point 1 – inclinaison devant la porte patio :

[318.1] l'ingénieur Pelletier affirme qu'il y a une protubérance, un soulèvement situé exactement au-dessus de la poutrelle du sous-sol, devant la porte patio (les deux photos du bas, p. 32 de la décision de l'Administrateur pièce A-16 p. 140/231 du cahier de pièces de l'Administrateur), ça fait un dos d'âne, ça balance d'un côté et de l'autre ;

[318.1.1] il a mis un niveau à cet endroit, il a vérifié avec un niveau de 32 pouces car la norme de tolérance du Guide de performance de l'APCHQ est avec un niveau de 32 pouces (tolérance $\frac{1}{4}$ de pouce sur 32), ça donne 7mm, un peu plus qu'un quart de pouce, on dépasse le quart de pouce à cet endroit ;

[318.2] en réponse au technologue Arès qui dit que c'est normal pour une flèche de plancher, l'ingénieur Pelletier affirme qu'ici on ne parle pas d'une flèche de plancher parce qu'on a une poutre qui se trouve sous un espace habitable dans la même pièce ;

[318.2.1] ici on a un appui en avant de la porte patio, c'est ce qui fait le dos d'âne, on ne parle plus d'une déflexion d'une flèche normale de plancher, c'est deux conceptions différentes ;

[318.2.2] le plan (B-14, page 63) montre que la poutre est enlignée avec le garde-corps de l'escalier, sur le devant de la porte patio, elle est en décalage avec le mur, ce qui fait qu'on met un appui des poutrelles qui se trouve dans la zone habitable de la salle à manger ;

[318.2.3] dans le rapport Arès (E-7 page 29, ou p. 57/236 du cahier en PDF), on voit qu'ils ont ajouté un poteau au centre, c'est en dessous de la protubérance ;

[318.2.4] on voit sous B-10 (page 38 sur 70 du cahier en Word), que le soulèvement de la poutre cause un problème de planéité du plancher qui se répercute dans le bas de la porte, ça se répercute sur le niveau de la moulure de la porte patio.

[319] Pour régler la problématique, il faudrait un ingénieur en structure, pour une rectification des structures des planchers, d'autant plus qu'il y a un mur à côté qui a un poids non négligeable et qui s'appuie en dessous des fermes de toit ;

[319.1] ça fait qu'en cas de surcharge du toit, le mur pourrait être possiblement (sous toutes réserves) porteur, en corrigeant la planéité du plancher, un ingénieur en structure pourrait évaluer si la poutre est à la bonne place.

[320] En contre-interrogatoire, à savoir :

[320.1] si l'Entrepreneur doit suivre les plans de montage fournis par le fabricant de poutres et poutrelles ;

[320.1.1] il répond évidemment ;



[320.2] si les déflexions sont prises en compte dans les plans ;

[320.2.1] il répond que c'est règlementé par le Code du bâtiment, en principe les fabricants de poutrelles tiennent compte des portées, des charges ;

[320.3] à la vue du plan de montage des poutres et poutrelles (pièce E-22 produite lors du contre-interrogatoire) ;

[320.3.1] il n'a pas mesuré les poutres et poutrelles et ne peut pas dire que ce qui est sur place est conforme au plan, mais ça lui apparaît conforme ;

[320.3.2] il n'a pas calculé la déflexion maximale de la poutrelle parce qu'on s'est attardé au dos d'âne et il n'a pas mené une expertise complète :

320.3.2.1. mais il a constaté que la poutre est placée au milieu d'une pièce habitable et non en-dessous du mur porteur ;

320.3.2.1.1. ce qui causait le problème de dos d'âne et la déflexion normale se passe entre deux appuis de la poutre :

320.3.2.1.2. un des appuis se trouve sous le plancher de la salle à manger, donc on ne parle plus d'une déflexion normale dans la salle à manger parce que l'appui est là alors que la déflexion devrait être au milieu entre deux appuis ;

320.3.2.2. la déflexion du plancher ne part pas d'un mur à l'autre, d'une extrémité du plancher à l'autre extrémité, elle part au tiers du plancher vis-à-vis la porte, pour se rendre à l'autre bout ;

320.3.2.2.1. on ne parle plus d'une déflexion normale du plancher telle qu'entendue par le Code du bâtiment ou par les règles de l'industrie, c'est comme si on avait une déflexion de part et d'autre au milieu du plancher ;

320.3.2.2.2. il a mesuré 7mm sur 32 pouces de la poutre en allant vers le centre de la déflexion ce qui déborde de la limite du Guide de performance de l'APCHQ entre autres ;

[320.4] s'il est essentiel de savoir quel est le mur porteur pour émettre une opinion à titre d'inspecteur en bâtiment :

[320.4.1] il répond que les 4 murs extérieurs sont porteurs et, potentiellement, le mur qui sépare la chambre de la pièce à



aire ouverte est potentiellement porteur car il connecte avec la toiture (il s'est mis la face dans le grenier et l'a vu) comme les murs extérieurs ;

- 320.4.1.1. il y a une charge de la toiture qui est nécessairement retransmise aux poutrelles de plancher normalement qui ne sont pas conçues pour recevoir les charges là-dessus alors que la poutre qui supporte les poutrelles est décalée, elle n'est pas en dessous du mur ;
- 320.4.1.2. on ne parle pas d'une cloison qui s'appuierait sous un plafond (un plafond n'est pas une toiture) ;
- 320.4.1.3. sur le plan on voit que la poutre a été placée au centre du plancher de la maison, alors que le mur est décalé et ne s'appuie pas dessus, on n'est pas dans un cas de déflexion normale d'un plancher.

[321] Point 6, la bosse :

[321.1]il affirme qu'il y a comme des petites bosses (il parle au pluriel) dans le plancher, comme s'il y avait des résidus, des détritrus en dessous du revêtement de plancher parce que c'est un revêtement souple assez mince ;

[321.2]c'est un revêtement de vinyle *clipé* ;

[321.3]il est souple, d'où l'importance d'être sensible à ça, s'assurer que c'est propre quand on l'installe et qu'il n'y ait rien en dessous.

[322] Point 7, le comptoir n'est pas de niveau et le plancher n'est pas de niveau :

[322.1]à son avis, ce n'est pas un problème de niveau de plancher, c'est un problème d'installation de comptoir, lui il n'a pas constaté de dénivellation avec le niveau à cet endroit ;

[322.2]c'est plutôt un problème du niveau du comptoir de cuisine exactement là, le comptoir est installé sur le mur croche ;

[322.3]il confirme que la bille roule rapidement vers le mur ;

[322.4]il n'y a pas de problème de niveau de plancher entre les deux comptoirs de cuisine (devant ce comptoir à gauche de la cuisinière) ;

[323] Il y a 2 problèmes au plancher : inclinaison là où il y a la poutre devant la porte patio et il y a la bosse ; il n'y a pas d'inclinaison ailleurs.

Contre-preuve

Michaël Gaudreault

[324] En contre-preuve, Michaël Gaudreault affirme avoir montré le 15 décembre (préréception) à Jean-Pierre Pelletier comment ouvrir la trappe d'accès de l'entretoit – il ne l'a pas vu à ce moment y mettre la tête.



[325] Il affirme que c'est impossible en y mettant la tête de voir si le mur est porteur ;

[325.1] d'abord ce n'est pas un mur porteur, le mur n'accote pas sur les *trusts* (fermes) ou dans le toit ;

[325.2] sous les trusts on a différents éléments (pare-vapeur, etc.) et les divisions intérieures, donc par l'entretoit c'est impossible de voir que le mur monte à la toiture.

Michel Arès

[326] Il est monté dans l'entretoit.

[327] Il n'y a pas de mur porteur intérieur.

[328] C'est primordial quand on donne une opinion de connaître quels sont les murs porteurs, la structure du bâtiment.

Réplique de Jean-Pierre Pelletier

[329] A la vue d'une photo (pièce B-26) prise par Kevin Lajoie pendant la construction, prise vers le 7 ou 8 novembre 2022, il dit que quand on se présente la face dans le grenier, partie gauche sur la photo, il y a un plafond et à droite, un plafond cathédral, et entre les deux, il y a un mur qui sépare la chambre de la salle à manger et qui vient s'appuyer contre une ferme de toit, on voit que le mur vient épouser la forme de la ferme de toit en s'appuyant en dessous ;

[329.1] donc quand on se présente la face dans le grenier, on voit bien que c'est fermé de haut en bas, qu'il n'y a pas d'ouverture entre les deux – même s'il n'a pas vu la charpente, il a vu qu'il y avait une continuité jusqu'à la toiture – on voit que le mur s'appuie sur la ferme de toit.

[330] Il dit que le mur est potentiellement porteur, il faudrait faire des analyses pour voir comment ça doit être appuyé en dessous – pour lui c'est douteux en cas de surcharge de la neige, il peut avoir un surpoids sur les poutrelles de plancher en bas, il faudrait une expertise plus poussée, mais lui n'aurait pas mis un mur comme ça il l'aurait mis sur une poutre ;

[330.1] la poutre n'avait pas à être au milieu de la maison, elle aurait pu supporter adéquatement ce mur.

Plaidoiries

Entrepreneur

[331] Pour le plancher, l'Entrepreneur plaide que le délai de dénonciation n'est pas respecté.

[332] Pelletier a donné ses commentaires alors qu'il ne connaît pas la structure de la maison, il a dit ne pas savoir à quoi sert le poteau.

[333] Quant au dos d'âne il a dit qu'il doit se référer à un ingénieur en structure.

[334] L'inclinaison du plancher est normale, liée à la déflexion normale.



[335] Le conciliateur Bérubé n'avait pas de niveau, Pelletier a un niveau mais on ne voit pas la bulle.

[336] Monsieur Arès a fait une vérification de la structure du plancher, il a conclu que le point 1 était selon les normes.

[337] L'Entrepreneur a réalisé des plans par un ingénieur pour les poutres, poutrelles, les fermes de toit, la toiture – l'ingénieur doit suivre le calcul de la déflexion – la déflexion est normale et les photos ne démontrent aucunement une malfaçon.

[338] Pour la bosse, il y a une contradiction, la fiche 5.3 de A-4, aux photographies dans les notes, il appert qu'une absence de sous-couche de vinyle est à l'origine d'une dénivellation et à l'audition, ce n'est pas l'élément qu'il a dit, ce n'est pas son opinion, il a dit que c'était le revêtement de sol qui était problématique.

[339] Michaël a dit que le fabricant ne recommande pas un sous-plancher alors que Pelletier disait que c'était la cause.

Bénéficiaire

[340] Pour l'importante déclinaison, la Bénéficiaire plaide que l'ingénieur Pelletier a déclaré que la déclinaison était très prononcée, il a parlé d'une norme, c'est au-delà de la tolérance, il a donné les mesures – il a démontré à Bérubé avec son niveau, ils ont vu l'inclinaison et la bosse ressentie, saleté ou autre.

[341] Arès a dit ne pas connaître la norme.

[342] Pelletier et elle ont constaté la problématique en voyant que le cadre en bas de la porte patio, était plus bas aux extrémités qu'au centre, alors que normalement cette pièce de bois ne plie pas, on voit dépasser aux extrémités le bois de MDF derrière la moulure de chaque côté, comparativement avec le centre qui ne dépasse pas, c'est comme ça qu'ils ont constaté que le plancher avec un problème.

Décision quant au Point 15

[343] Vu la preuve, vu le droit applicable, sous ce point qui avait trois éléments :

[343.1] pour les deux premiers (inclinaison devant la porte patio et la bosse) le Tribunal rejette la demande d'arbitrage et maintient la décision de l'Administrateur ; et

[343.2] pour le troisième élément, en ce qui concerne le plancher, accueille la demande pour le plancher devant le comptoir, sous réserves du fait qu'il est question du dénivellement de ce comptoir car vissé au mur dénivelé aux Points 13 et 18.

Décision : Premier élément (surnommé point 1) : l'inclinaison devant la porte patio

[344] D'une part :

[344.1] l'ingénieur Pelletier a pris la mesure de la pente et la mesure est au-delà de la norme minimale de tolérance du Guide de performance de l'APCHQ (page 2-21) ;



[344.1.1] le Tribunal est un tribunal statutaire spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle, et a une connaissance judiciaire de ce *Guide*⁵¹ souvent cité en cours d'arbitrage ;

[344.1.2] ces mesures de niveau ont été prises par l'ingénieur Pelletier en présence du conciliateur Martin Bérubé ; le Tribunal rejette la plaidoirie que ce dernier n'avait pas de niveau avec lui, c'est non pertinent si le conciliateur est en présence d'un ingénieur qui a un niveau entre les mains et qu'il prend des mesures de niveau avec en sa présence (et en présence des représentants de l'Entrepreneur) ;

[344.2] l'inspecteur-conciliateur/technologue Martin Bérubé et l'ingénieur Pelletier ont conclu à la malfaçon.

[345] D'autre part :

[345.1] le technologue Arès affirme que oui c'est dans les tolérances et quand le Tribunal lui demande où est la tolérance, il dit qu'il doit aller vérifier dans le Guide, document pourtant connu de tous dans l'industrie ;

[345.2] le technologue Arès affirme que la poutrelle est sous la division entre la salle à manger et la chambre, ce qui est inexact, comme la rectifié l'ingénieur Pelletier, le tout corroboré par les plans de la maison et les photos au dossier ;

[345.3] l'Entrepreneur Gaudreault parle quant à lui d'une tolérance d'un ½ pouce sur 36 pouces (au lieu d'un ¼ sur 32 au Guide de performance de l'APCHQ), d'une tolérance tant que ce n'est pas visible à l'œil nu, et admet même :

[345.3.1] c'est dans ce dossier qu'il a appris qu'il y avait des seuils de tolérance quand les gens se promènent à 4 pattes avec un niveau.

[346] Le seuil de tolérance au Guide n'est pas rencontré alors même que certaines décisions judiciaires sont à l'effet que les seuils de tolérance dans le Guide sont trop minimaux pour constituer la règle de l'art – donc que pour respecter la règle de l'art, il faut s'attendre à mieux ;

⁵¹ « Devant des tribunaux administratifs ou spécialisés ou devant des arbitres, la connaissance judiciaire des faits est encore plus étendue. Les membres de ces tribunaux sont souvent nommés en raison de leurs connaissances et de leur expérience dans un domaine spécialisé. Ils peuvent parfois prendre connaissance d'office des faits qui, sans être connus de tout le monde, sont notoires à l'égard des parties qui plaident devant ces tribunaux » ; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4^e édition, p. 91.



[346.1] la Cour supérieure affirme dans l'affaire *Les Entreprises Stévalka c. Farah*⁵² que les mesures citées comme seuils de tolérance démontraient un laxisme ;

[61] L'expert [...] réfère à un guide de performance de l'APCHQ («Guide de performance») afin d'évaluer la qualité du travail. Le Guide de performance a été mis au point par et au bénéfice des entrepreneurs membres de l'APCHQ. Il ne constitue aucunement une norme de l'industrie, tel que le *Code national du Bâtiment* ou le *Code de construction du Québec*. [...]

[66] Le Guide de performance n'est nullement mentionné à l'une ou l'autre de ces dispositions législatives ou réglementaires. On mentionne au Guide de performance que les auteurs ont tenté d'établir un seuil de tolérance visant à garantir le maintien d'une qualité minimale, structurale et esthétique. Lesdits seuils de tolérance ont été établis par des entrepreneurs et leur association et l'on peut lire à l'avant-propos de ce Guide de performance que l'association a pour mission «de faire valoir le professionnalisme de ces membres et à représenter leurs intérêts afin qu'ils puissent œuvrer dans le respect des attentes des consommateurs. » [...]

[68] La proposition avancée par le Guide de performance laisse entendre que si la performance minimale n'est pas respectée, le travail n'a pas à être évalué ou corrigé sauf si des problèmes structuraux sont constatés. Cette approche va à l'encontre de la loi et de la sécurité en matière de bâtiment. Certains exemples récents ont rappelé à l'ordre les prétendants à tel laxisme. Ce Guide de performance ne peut constituer la règle de l'art. Le Tribunal et l'expert ne peuvent s'y référer qu'avec précaution et à titre indicatif.» (nos soulignés) ;

[346.2] dans la décision arbitrale *Les Habitations Signature Inc. et Folco et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁵³, Jeffrey Edwards, alors arbitre, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrit :

[37] Ces deux (2) experts s'entendent sur le fait que le *Guide de performance de l'APCHQ* mentionne certains barèmes quant à ce qui peut, selon les circonstances, être acceptable dans l'industrie relativement à la dénivellation d'un plancher. Selon ces règles, le plancher serait *a priori* acceptable. Mais à leur avis, en appliquant ces mêmes barèmes, il y a également un aspect subjectif prenant en compte l'aspect esthétique du plancher pour chaque cas d'espèce. Soulignons,

⁵² 2014 QCCS 1842 (Yves Poirier, j.c.s.), appel rejeté sur requête 2014 QCCA 1370 ; cité par la Cour supérieure en 2023 dans *Inframax Construction inc. c. 9349 4672 Québec inc.*, 2023 QCCS 1785 (Judith Harvie, j.c.s.) et en 2017 dans *Lamothe c. Marquis*, 2017 QCCQ 2379 (Gilles Lafrenière, j.c.q.)

⁵³ GAMM 2007-09-007, 10 janvier 2008, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.



qu'à tout événement, ces barèmes peuvent guider le Tribunal d'arbitrage lors de son appréciation du caractère acceptable des normes mais ne lient pas le Tribunal d'arbitrage saisi d'une question du caractère acceptable des travaux ou des normes déterminantes de l'industrie.

[347] D'un autre côté, plus récemment dans la décision *Myre et William Alliance inc.*⁵⁴, notre consœur, Jacynthe Savoie, arbitre, écrit dans une affaire de dénivelé de plancher :

[80] Il [l'entrepreneur] reproche à l'Administrateur de se baser uniquement sur le Guide de performance pour conclure à une malfaçon. Toutefois, tout en plaidant que le Tribunal peut se baser sur d'autres normes et guides, il n'en soumet aucun autre en preuve.

[81] Rappelons que l'Entrepreneur a une obligation de résultat. Toutefois, il est vrai que lors de l'exécution de travaux de construction, il arrive que tout ne soit pas parfait. C'est pour cette raison que l'industrie a accepté qu'il y ait certaines tolérances.

[82] La seule tolérance mise en preuve devant le Tribunal est le Guide de performance. En conséquence, c'est cette balise dont se servira le Tribunal pour évaluer si le dénivelé de 9 mm correspond à la tolérance permise par les règles de l'art.

[348] D'une part, l'ingénieur Pelletier a mesuré 7 mm avec un niveau de 32 pouces.

[349] D'autre part, la tolérance est de ¼ de pouce (ou 6,25 mm, arrondi à 6 mm dans le Guide) sur 32 pouces, le Guide de performance de l'APCHQ mentionne comme seuils de tolérance :

Page 2-21 Bosse ou déflexion apparaissant sur le plancher
PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE
 Les planchers ne devraient pas avoir de bosses ou déflexions supérieures à **1/4 po (6 mm) à l'intérieur de toute mesure de 32 po (813 mm)**.
 Les flèches admissibles des poutres et solives établies par le code en vigueur doivent être respectées.
 Correctif à apporter
 L'entrepreneur corrigera ou réparera tout plancher et plafond qui n'offre pas la performance attendue

[350] Pour rappel, la malfaçon n'a pas à avoir de conséquence sur la structure du bâtiment.

[351] M^e Jeffrey Edwards (aujourd'hui juge à la Cour supérieure) et M^e Sylvie Rodrigue écrivent au sujet de la malfaçon⁵⁵ :

⁵⁴ 2020 CanLII 58685 (Jacynthe Savoie, arbitre) <<https://canlii.ca/t/j98l2>>.

⁵⁵ *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



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.

[352] Dans l'affaire *Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁵⁶, notre collègue Tibor Holländer écrit :

[138] M^e Sylvie Rodrigue et M^e 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.

[353] Vu la preuve de la malfaçon, incluant le témoignage de l'ingénieur Pelletier et les photos citées, la demande d'arbitrage est rejetée sur cet élément et la décision de l'Administrateur maintenue.

Décision : Deuxième élément (surnommé point 6) : la bosse

[354] D'une part, autant l'ingénieur Pelletier que l'inspecteur-conciliateur Bérubé ont affirmé qu'il s'agit d'une malfaçon, dont la présence est dénoncée par la Bénéficiaire.

[355] D'autre part, il y a absence de preuve de la part de l'Entrepreneur :

[355.1] Michael Gaudreault n'a aucun souvenir de l'avoir constaté ;

[355.2] le technologue Arès n'a pas demandé à la voir ;

[355.3] Robert Gaudreault dit que c'est normal, ce qui est une opinion.

Zoltowski, arbitre; *Polat c. Construction D'Astous Itée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI, 27 juin 2014, M^e Lydia Milazzo, arbitre (cité en partie);

⁵⁶ CCAC S12-022801-NP, 2 avril 2013, Tibor Holländer, arbitre.



[356] La demande d'arbitrage est rejetée sur cet élément et la décision de l'Administrateur maintenue.

Décision : Troisième élément (surnommé point 7) : la pente inexistante devant le comptoir

[357] Quant au plancher devant le comptoir, l'ingénieur Pelletier a affirmé qu'il n'y avait pas de problème de pente à cet endroit, le fait qu'il y ait une pente sur le comptoir était causé par le fait que le comptoir est vissé dans un mur croche.

[358] Vu la preuve, la demande d'arbitrage sur la *pente alléguée au plancher devant le comptoir* est accueillie alors que le comptoir vissé dans le mur qui n'est pas de niveau devra faire l'objet de travaux correctifs sous les Points 13 et 18 ci-haut (Point 18 « devra revoir l'installation des comptoirs [...] afin qu'ils soient de niveau [...] »).

Point 16 : Armoires, tiroir et poignées - défaut d'installation et fonctionnement

[359] La Bénéficiaire a dénoncé dans sa réclamation (texte reproduit dans la décision, pièce A-16, p. 33/55), sous « Armoires (défaut d'installation et fonctionnement (armoires, tiroir et poignées) – première observation 15 décembre 2022 », que :

« les tiroirs de la cuisine n'ouvrent et ne ferment pas bien... Ils accrochent à l'ouverture et à la fermeture et se coincent. Les panneaux des tiroirs sont installés croches et présentent des ouvertures à angles... (voir photos). Les poignées ne son pas alignées et celles des tiroirs du haut sont trop haute... (nos doigts restent coincées à la fermeture). Les tiroirs de la salle de bain accrochent également à l'ouverture et à la fermeture ».

[360] Dans sa décision du 6 avril 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur que les tiroirs de la cuisine ne sont pas aisés à manipuler, à savoir qu'il n'ouvrent et ne se ferment pas facilement, lesquels accrochent à l'ouverture et à la fermeture, et se coincent.

Au surplus, elle mentionne que les poignées ne sont pas alignées et que celles aux tiroirs du haut ont été installées trop hautes.

Elle dénonce également que les tiroirs aux armoires de la salle de bain accrochent lors de l'ouverture et de la fermeture.

Lors de la visite, l'administrateur fut à même de constater que plusieurs éléments aux armoires de la cuisine ne sont pas d'équerre et nécessitent l'intervention de l'entrepreneur.

L'entrepreneur devra effectuer les correctifs requis aux panneaux des tiroirs, aux portes et coup de pied des armoires de la cuisine afin d'obtenir un ajustement adéquat et un fonctionnement aisé des portes et tiroirs, tout comme il devra revoir l'installation des tiroirs à la salle de bain.

En ce qui a trait à l'installation des poignées des tiroirs, nous sommes d'avis que la situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon et à cet égard, aucun correctif n'est requis.



Preuve sur le Point 16

[361] À l'audience, la procureure de l'Entrepreneur convient qu'un tiroir doit être ajusté :

[361.1] « en haut à gauche le tiroir devra être ajusté ».

Robert Gaudreault

[362] Le Tribunal note ici avoir mis en caractères gras, les éléments du témoignage du représentant de l'Entrepreneur au support de la conclusion du Tribunal sur ce Point.

[363] Robert Gaudreault affirme que l'allocation pour les armoires/cuisine et salle de bain était de 6,000\$ avant taxes (pièce E-2, annexe au contrat, 3^e page, sous-titre Division).

[364] En termes de qualité, **on en met dans ses maisons modèles**, c'est une entrée de gamme, les panneaux n'ont **pas de problème**, les tiroirs c'est sûr que ce n'est pas sur billes, **ça roule bien, c'est vraiment doux**, mais c'est à roulettes de plastique, c'est une autre gamme.

[365] **C'est ça qu'il met partout.**

[366] Quand on met un poids, de la vaisselle, **ça rentre bien**, quand ils sont chargés ils **vont très bien**.

[367] C'est pour cela qu'il conseille [note du Tribunal : le mot « cela » est clarifié ci-après, sous-paragraphe [370.2.1]] à ses clients d'en mettre juste un « set », normalement on en met juste un « set » ;

[367.1] la Bénéficiaire a voulu avoir quatre « sets », « je lui ai dit peut-être quatre fois que c'était trop » ;

[367.2] un set c'est une rangée (verticale) d'un module de trois tiroirs ;

[367.3] Madame a eu quatre sets pour \$6,000.

[368] Son fils Michaël a fait des ajustements à la fin des travaux, on les a essayés, ça coinçait un peu, on a réajusté comme il le faut le plus qu'il pouvait.

[369] Lors de l'inspection de l'inspecteur-conciliateur du 20 février 2023, c'était comme eux les avaient posés, les tiroirs étaient vides - il ajoute ne pas avoir regardé tous les tiroirs ;

[369.1] il sait qu'avec un poids **c'est correct**, car **c'est ça qu'il a chez lui dans sa maison, c'est identique à ce que la Bénéficiaire a**, il les a faits un mois avant elle.

[370] En contre-interrogatoire :

[370.1] il admet, à la vue de la pièce B-7 p. 21 (facture du 13 janvier 2023 – *Armoire de cuisine et de salle de bain, allocation 6000.00\$ [...] Total =8514.69\$ extra =2514.69\$ + taxes*), que des extras sont été facturés soit 2,514\$ plus les taxes, donc c'est plus que les 6,000\$;



[370.2]à la question ;

[370.2.1] pourquoi vous dites que c'est trop 4 rangées de tiroirs? Il répond :

370.2.1.1. on ne veut pas en mettre plus parce que ce n'est pas la meilleure qualité c'est un armoire de kit milieu de gamme ;

[370.2.2] est-ce que vous avertissez à l'avance vos clients qu'ils sont de piètre qualité selon votre connaissance ? Il répond :

370.2.2.1. oui, plusieurs fois, c'est verbal, on se fie aux clients nous-autres ;

370.2.2.2. c'est lui-même qui a averti la Bénéficiaire.

Michel Arès

[371] Le technologue Ares dit que ce sont des panneaux de mélamine en façade, les tiroirs sont pré-moulés en métal, les rails sont des rails avec des roulettes de plastique, ce n'est pas des roulements à billes, c'est ce qu'on appelle des « kits d'armoire d'entrée de gamme ».

[372] Il sait que c'est de l'entrée de gamme pour en avoir vérifié régulièrement ; dans des condos un peu plus luxueux, on voit que le roulement à billes est beaucoup plus précis et il y a moins de mouvements *gauche à droite* ;

[372.1] avec les roulements de roues de plastique, s'il n'y a rien dans le tiroir il est comme flottant, il ne travaille pas bien, faut qu'il y ait une charge pour que la roue de plastique roule bien dans son rail.

[373] Quand il est allé sur place, certains tiroirs avaient des charges, mais il n'a pas porté d'attention particulières sur tous les tiroirs ;

[373.1] *moi ce qui m'intéressait c'était de voir le type de rails, le type de pentures, pour savoir les ajustements possibles et dans la quincaillerie d'entrée de gamme, les ajustements sont quand même limités, il y en a de l'ajustement, mais c'est quand même plus limité que dans du haut de gamme.*

[374] A la question, s'il avait analysé l'installation faite par l'Entrepreneur, il répond :

[374.1] avoir regardé ça, il y a un tiroir à gauche du lave-vaisselle, il y a un espace entre le panneau de mélamine et le tiroir métallique, ça ça aurait pu être corrigé avant l'installation.

[375] Quant au coup de pied, il cherchait à comprendre le défaut du coup de pied allégué mais il ne sait pas quelle est la problématique du coup de pied –

[375.1] le Tribunal lui a demandé : avez-vous demandé à madame où c'était ;

[375.1.1] il dit oui, mais il ne sait pas quel est le défaut ;

[375.2] il allègue que cela n'a pas été dénoncé, bien que cela apparaisse dans le texte de la décision de l'Administrateur.



[376] Dans la salle de bain, il a voulu montrer dans son rapport avec les photos du bas qu'avec le type de rail d'entrée de gamme, que la quincaillerie a un jeu, ce n'est pas un ajustement ;

[376.1] ce n'est pas une mauvaise installation, ce n'est pas un défaut d'installation, c'est qu'il y a un jeu dans les tiroirs de gauche à droite, ce jeu est aussi présent dans la cuisine, il y a aussi du mouvement ;

[376.2] il y a un mouvement latéral, pas pour dire qu'ils ont été installés croche et qu'ils sont croche en permanence ; des fois ça va être fermé aligné parfois désaligné ;

[376.3] ce n'est pas un problème d'installation ou d'ajustement, toute la quincaillerie bouge de gauche à droite, il a montré que ça se déplace de gauche à droite que ce n'est pas un problème d'installation.

[377] C'est difficile d'avoir la qualité d'un cuisiniste quand c'est des cuisines en kit, en achetant des caissons séparément.

Michaël Gaudreault

[378] C'est lui qui a monté les panneaux d'armoire, les armoires.

[379] L'alignement des tiroirs n'est pas parfait, il sait que l'alignement est le point faible de ces armoires, il le sait parce que ce n'est pas la première fois qu'on en pose.

[380] La quincaillerie des tiroirs est vraiment rudimentaire et au niveau des panneaux des tiroirs on n'a pas vraiment d'ajustement, seulement un ajustement au niveau horizontal soit de gauche à droite aucun ajustement dans l'autre sens.

[381] A la question, quel ajustement serait possible, il répond :

[381.1] d'abord par une question : « possible » sans modifier ce qui est vendu par la compagnie, de façon professionnelle de changer les trous de place, de changer les quincailleries ?

[381.1.1] puis répond : il n'y a pas grand' chose à faire – tout ajustement qu'on pourrait faire serait de modifier le caisson vendu par la compagnie.

[382] Madame Lavoie a ouvert les tiroirs devant eux, ils faisaient du bruit mais rien qui ne soit hors norme et quand ils sont vides, les tiroirs ça fait toujours plus de bruit.

[383] Ce ne sont pas les tiroirs qui ont le plus de qualité au monde mais la raison pour laquelle les gens les prennent, c'est pour payer moins cher.

[384] Il n'a pas constaté de défaut avec les tiroirs des armoires lors de la visite de février 2023.

[385] Il ne se souvient pas s'il a constaté qu'ils coïnciaient.

[386] Les tiroirs de la salle de bain sont comme ceux de la cuisine mais c'est de moindre qualité que ceux dans la cuisine, ils ont plus de *lousse* et moins de possibilité d'ajustement pour les mettre vraiment droit, mais c'est assez de base comme quincaillerie.



Kevin Lajoie

[387] Kevin Lajoie a constaté que le voisin qui a les mêmes armoires, de chez le même fournisseur même vendeur, fonctionnent mieux que chez lui, ils ont été mieux installés, ils ne sont pas croches, ils sont droits, ils sont mieux ajustés, on ne voit pas une déviation de chaque tiroir ;

[387.1]ici, clairement les tiroirs sont durs à ouvrir, les tiroirs sont croches alors que c'est le même produit.

[388] Les tiroirs sont tout croche, ils sont durs à ouvrir, ça s'applique à tous les tiroirs, et les armoires il y en a une qui frotte après le frigidaire.

Jean-Pierre Pelletier

[389] L'ingénieur Pelletier affirme que les rails de tiroir (les coulisses) ne sont pas installés d'équerre avec les modules d'armoire.

[390] Dès la première fois qu'on a soulevé ce problème-là à Monsieur Michaël, il a dit que c'était des armoires « entrée de gamme », que Madame n'a pas voulu payer.

[391] En fait, la quincaillerie des armoires est tout à fait standard, chez lui, il en a, ils sont très bien installés et ils fonctionnent très bien.

[392] C'est certain que l'ajustement des devantures est limité, si les coulisses ne sont pas d'équerre avec les modules, ce ne sont pas les devantures qui vont corriger le problème.

[393] Monsieur Michaël lui répétait tout le temps qu'il aurait fallu mettre du haut de gamme avec des roulements à billes *mais, pardon, un roulement à billes mal posé aurait donné exactement le même résultat avec des coulisses mal posées.*

[394] Le fait que ce ne soit pas d'équerre est un problème d'installation et non de fabrication.

[395] C'est la partie qui est vissée à l'intérieur du module, c'est elle qui reçoit le glissement du tiroir.

[396] À la question du Tribunal :

[396.1]ce que vous dites, c'est que chaque tiroir a été installé par Monsieur Michaël, donc quand c'est livré les tiroirs ne sont pas installés, c'est lui qui visse et qui installe les rails ? Il répond ;

[396.1.1] oui il m'a confirmé que c'est lui qui les avait installés, que c'est comme ça que ça s'installait ;

[396.1.2] j'ai déjà vu des modules déjà percés prêts à recevoir, mais en général, surtout quand on rajoute des rangées de tiroirs au module, faut calculer et installer les coulisses aux bonnes places pour que ça fonctionne ;

[396.1.3] quand on voit ici la quincaillerie, il y a des vis de différentes grosseurs ça a été fait, *ça va comme j't'pousse*, mais ça donne le résultat-là.



[397] Il n'a pas vérifié toutes les causes à savoir pourquoi ça accroche, parce que quand c'est mal installé c'est mal installé, faut que ce soit installé pour que ça fonctionne bien et ce n'est pas le cas.

[398] Contrairement à ce qu'a dit Robert Gaudreault que l'ajout de rangées avait causé des problèmes, ce sont des problèmes faciles à corriger d'après lui.

[399] En contre-interrogatoire, à savoir :

[399.1] si les portes et tiroirs étaient pré-perçés, que les modules qui ont servi à la cuisine étaient pré-perçés en son entier, il répond :

[399.1.1] qu'il n'a pas été en mesure de voir ça car les rails étaient déjà installés aux endroits où il y avait eu pré-perçage ;

[399.1.2] par contre il a mis le niveau sur les rails et il a conclu que :

399.1.2.1. ou bien ça a été mal installé par l'Entrepreneur ou autre ;

399.1.2.2. ou bien, si ça avait été pré-percé chez le fournisseur, faut le retourner au fournisseur ;

[399.1.3] que ce soit le fournisseur ou l'installateur, le défaut est le même, il ne constate que le résultat ;

[399.2] si les fabricants mettent une pente pour faciliter la fermeture des tiroirs, il répond :

[399.2.1] que c'est faux, en fait les rails sont conçus pour cela, rendu vers la fin, un peu rendu avant la fin le tiroir se ferme complètement, les rails sont conçus comme cela.

Julie Lavoie

[400] La Bénéficiaire a produit une vidéo (pièce B-6 pièce 2) visionnée à l'audience qui corrobore la preuve d'un dysfonctionnement des tiroirs incluant le bruit engendré par leur ouverture et fermeture.

[401] Elle ajoute qu'il y a un branlement récent des panneaux des tiroirs.

[402] Avant de faire son choix, elle est allée chez le fournisseur pour voir le résultat en personne et le démo qu'elle a vu chez le fournisseur n'avait pas de problème (ce que le fournisseur lui aurait dit a fait l'objet d'une objection sur la base du oui-dire et ne fait pas partie de la preuve) ;

[402.1] quand elle a vu l'installation des tiroirs et des armoires chez elle, elle s'est aperçue avec déceptions que les tiroirs ne fonctionnaient pas bien à l'ouverture et à la fermeture, les vis des rails cognent, frottent, certains se touchent et frottent ensemble à l'ouverture et à la fermeture – c'est la même problématique dans sa salle de bain.

[403] Le plus frappant est la pose des tiroirs, les panneaux de devanture croches, il y a même des trous visibles à l'intérieur dans certains.



[404] Aujourd'hui les panneaux de tiroir branlent à majorité, situation qui s'est accentuée surtout sur ceux qui étaient difficiles à ouvrir dès le départ, incidence d'une installation mal effectuée et d'une réparation non faite et des délais qui courent.

[405] En contre-interrogatoire, à savoir si elle avait dénoncé le branlement tout récent des panneaux de tiroirs, elle répond non.

Contre-preuve Michaël Gaudreault

[406] En contre-preuve, Michaël Gaudreault, qui a installé les tiroirs, a manipulé en direct (l'audience étant sur Zoom) les tiroirs dans la maison de l'Entrepreneur qui a les mêmes tiroirs *en kit de Home Hardware* - même modèle, même couleur –

[406.1] le Tribunal, qui est un livre ouvert, a alors mentionné que si le but est de montrer que ça fonctionne bien chez lui et mal chez la Bénéficiaire qui dit que ce n'est pas bien installé chez elle, il doit se demander pourquoi ça ne va pas bien chez Madame si ça va bien chez eux ;

[406.1.1] la procureure présente a affirmé que le but était de montrer qu'il y avait un bruit chez lui ;

[406.1.2] le Tribunal a affirmé, à la suite de la démonstration, n'avoir entendu aucun bruit particulier (alors que la procureure affirme qu'un bruit est audible).

[407] Il a aussi montré en direct les panneaux de côté dans la maison de l'Entrepreneur – le Tribunal a dit que ça lui semblait bien droit.

[408] Il affirme que c'est lui qui a posé les rails dans les tiroirs, les trous étaient déjà percés, lui a vissé les trous du rail.

Plaidoiries

Entrepreneur

[409] L'Entrepreneur plaide que l'ingénieur Pelletier n'a pas vérifié tous les tiroirs, il n'a pas examiné toutes les causes, il a admis que l'ajustement était limité avec la quincaillerie et il a dit que c'était ou un problème d'installation ou de fabrication.

[410] Michaël a témoigné que les tiroirs étaient pré-percés et que les ajustements étaient limités en raison de la quincaillerie et du choix de Madame.

[411] Monsieur Arès a noté que le roulement est en plastique et non à billes, les caissons semblent d'équerre, l'ajustement a peu de chance, la marge est mince, à cause de la qualité de la quincaillerie.

[412] Sur les vidéos de Madame, le bruit est inconstant.

[413] A la photo pièce B-10 page 39, le démo d'Home Hardware montre un jour, un manque d'enlignement, ce qui semble être une situation normale, même pour l'installateur du détaillant.

[414] Le premier vidéo de Madame avait des tiroirs vides ; avec des tiroirs pleins il lui a semblé que le niveau n'était pas le même.



Bénéficiaire

[415] Elle plaide que les armoires, peu importe le prix, devrait servir à un usage normal, rencontrer les règles de l'art et satisfaire à une obligation de résultat ;

[415.1] le coût n'est pas la source du problème, peu importe c'est une obligation de résultat – un tel argument dans un rapport d'expert est farfelu.

[416] Est-ce qu'elle doit replacer ses tiroirs manuellement pour qu'ils soient droits après chacune des utilisations – ce serait assez ridicule.

[417] Si c'était juste un problème du manufacturier comme le prétend Monsieur Arès dans son rapport, pourquoi l'Entrepreneur ne l'a pas avisée pour qu'on les change, alors qu'il avait installé les mêmes chez lui?

Décision sur le Point 16

[418] Vu la preuve, vu le *Règlement*, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée, et la décision de l'Administrateur maintenue.

[419] D'une part,

[419.1] la preuve, par la vidéo, les photos et les témoignages produit par l'expert de la Bénéficiaire et la Bénéficiaire, est concluante quant à la présence d'une malfaçon généralisée ;

[419.2] les tiroirs ne sont pas livrés « prémontés » dans la boîte du fournisseur, ils ont été montés/installés sur place par l'Entrepreneur.

[420] D'autre part, dans le but de prouver avoir respecté son contrat et son obligation de résultat, l'Entrepreneur a voulu mettre en preuve que les armoires étaient une entrée de gamme, cependant (le Tribunal réfère à ce qu'il a mis en caractères gras dans le témoignage Robert Gaudreault) :

[420.1] Robert Gaudreault affirme qu'il a exactement la même chose chez lui et que c'est correct ;

[420.1.1] pour le Tribunal, si l'Entrepreneur témoigne à l'effet que le même produit va bien chez lui, le problème n'est donc pas le produit lui-même mais l'installation à l'encontre de la règle de l'art ;

[420.2] Robert Gaudreault affirme que c'est le produit qu'il met partout ;

[420.2.1] pour le Tribunal, si c'est le même produit qu'il met partout, le problème n'est donc pas le produit lui-même mais l'installation à l'encontre de la règle de l'art.

[421] Les parties sont liées par un contrat d'entreprise et l'Entrepreneur a une obligation de résultat envers son client.

[422] Dans l'affaire *McNicoll c. McDonald*⁵⁷, la Cour écrit :

⁵⁷ 2012 QCCQ 8482 (Patrick Thérault, j.c.q.) <<https://canlii.ca/t/ftdcr>>



[9] Le demandeur prétend qu'il a opté pour une solution bon marché vu que la maison de la défenderesse est, selon lui, de construction médiocre, bas de gamme.

[10] Cet argument ne peut être retenu. Les parties ont conclu un contrat d'entreprise au sens des dispositions de l'article 2098 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.). L'entrepreneur est légalement tenu à une obligation de résultat quant à la réalisation de ses travaux. L'article 2100 du C.c.Q. stipule ceci : [...]

Point 19 : Moulures avec espacement - défaut d'installation

[423] La Bénéficiaire a dénoncé dans sa réclamation autant les moulures au bas des murs que les moulures en mdf au pourtour et au bas de la porte patio (décision pièce A-16, p. 41/55) ;

[423.1] sous « Moulures et peinture (finition) – première observation 15 décembre 2022 », que « Les moulures ont été installés lors de la finition, on me demande de fermer les joints et de camoufler moi-même les vis... il n'y a pas de détail au contrat indiquant que c'est ma charge... il y a des moulures en mdf au pourtour et au bas de la porte patio, c'est très inquiétant, puisque c'est très sensible à l'eau et pas très résistant... » ;

[423.2] sous « Moulures avec « espacement » défaut d'installation – première observation 15 décembre 2022 », que « Les moulures ont été placées avec des espaces importants et n'ont pas été bouchées... il y a des écartements importants, problème d'ajustement. Défaut d'installation »

[424] Dans sa décision du 6 avril 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon apparente pour les moulures au bas des murs, sans parler des moulures en mdf de la porte patio, porte patio qui est toutefois traitée sous un autre Point (Point 14, première réclamation/Point 9, deuxième réclamation) :

La bénéficiaire a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur que l'installation des moulures pour l'ensemble du rez-de-chaussée est problématique.

Lors de la visite, l'administrateur fut à même de constater que l'installation des moulures n'est pas adéquate dans l'ensemble, la finition laissant à désirer, installation qui devra être revue.

L'entrepreneur devra revoir l'installation de l'ensemble des moulures de bas de murs et apporter les correctifs qui s'imposent aux endroits requis, afin que l'ensemble respecte les règles de l'art et qu'elles soient ainsi prêtes à recevoir la peinture, dont l'application est du ressort de la bénéficiaire, lesdites moulures de bas de mur n'ayant pas été peintes à ce jour et dont l'application n'était pas prévue au contrat.

Preuve quant au Point 19

Robert Gaudreault

[425] Le représentant de l'Entrepreneur fait remarquer que la photo à B10, page 44, qui montre un espacement entre deux morceaux de moulure, est non seulement



zoomée mais la mesure indiquant l'espacement est prise en angle et non d'équerre.

[426] Il ajoute : « quand les joints de latex sont là, ça ne paraît pas pantoute ».

[427] À la question, quant à la photo à la page suivante, espacement contre le mur (photo en bas de la page suivante, page 45), si c'est normal –

[427.1] il répond normalement non, puisque c'est le peintre qui « tire les latex », et qui peinture après, *on ne voit plus aucune craque quand le peintre a fait sa job qui est votre job.*

Michel Arès

[428] Il a constaté que les moulures au bas du mur au pourtour du plancher n'ont pas été peinturés, les cache-clous et les cache-joints n'ont pas été faits, contrairement aux moulures de portes et fenêtres qui ont été faites [par la Bénéficiaire].

[429] L'installation des moulures, c'est un charpentier menuisier qui procède, c'est le peintre qui met la couche d'apprêt et la peinture.

[430] La peinture n'est au contrat.

Kevin Lajoie

[431] Kevin Lajoie qui a peinturé murs, plafonds et contre-marches avant leur déménagement et avant la livraison de la maison, a aussi peinturé les moulures dans les circonstances suivantes.

[432] Les moulures n'étaient pas en place lors de l'application de la peinture.

[433] Robert Gaudreault leur a dit de les peindre avant de les installer quand il a vu qu'elles n'étaient pas peinturées, il leur a dit que ça s'installait mieux quand c'était déjà peinturées, c'est le conseil qui leur a donné :

[433.1] donc ils ont décidé de les peindre de soir, en bas au sous-sol, on a fait la première couche le soir car Monsieur Gaudreault travaillait encore dans la maison, et la deuxième soirée ils sont venus avec ses beaux-parents appliquer la deuxième couche.

[434] C'est Robert Gaudreault qui les a installées par la suite.

[435] Au 15 décembre, elles étaient posées.

Jean-Pierre Pelletier

[436] Il affirme voir des défauts d'installation des moulures et que ce sont vraiment des défauts d'installation.

[437] L'Entrepreneur *revendique* que ça devrait être corrigé par un peintre, les écarts sont difficiles à corriger par un néophyte, et difficiles à corriger en une seule étape même par un peintre.

[438] Vu l'ampleur des défauts, même un peintre s'arracherait les cheveux ;



[438.1]l'espace n'est pas seulement entre deux moulures, mais entre la moulure et le mur, c'est vraiment un job mal fait, ce sont des moulures à reprendre, retirer et réinstaller pour qu'un peintre soit à l'aise pour poser son latex pour peindre.

[439] Ici on ne parle pas travail de finition, le joint de latex est un travail de finition ;

[439.1]ici on parle d'un travail d'ajustement de moulures mal faites.

Julie Lavoie

[440] Elle affirme qu'il y a des écarts autant entre les moulures que les moulures avec le mur (page 44 de 70 de son cahier en Word).

[441] Dans l'ensemble du rez-de-chaussée, elles ont été placées avec des espaces ;

[441.1]les espacements sont parfois tellement importants par endroits que c'est impossible de remplir avec du latex, il y a même des endroits où les moulures ne collent même pas au mur.

Décision au Point 19

[442] Le Tribunal précise d'abord que nulle part dans la décision ou dans la dénonciation, il n'est question de la moulure de mdf (citée à l'audience par la Bénéficiaire) qui est au bas de la fenêtre de la cuisine, moulure dans le bas de la fenêtre entre les deux comptoirs – la présente sentence arbitrale ne traite nullement de cette moulure de mdf.

[443] Quant à la moulure de la porte patio, elle est incluse dans les travaux correctifs aux Point 14 de la première décision et Point 9 de la seconde décision.

[444] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur sur ce Point.

[445] Avec égards, vu la preuve, la plaidoirie à l'effet qu'il s'agit du travail d'un peintre professionnel alors que la peinture n'est pas incluse est, dans le présent dossier, une excuse non fondée à la suite d'une réclamation fondée.

[446] Chaque cas est un cas d'espèce, déterminé selon la preuve au dossier.

[447] Le Tribunal reconnaît que les travaux d'un peintre de métier incluent les travaux de *préparation et le conditionnement* des surfaces et des éléments à peindre ;

[447.1]d'une part, non seulement le soussigné en a déjà vu à l'œuvre, mais ce principe se trouve à L.R.Q. R-20, r. 8 - *Règlement sur la formation professionnelle de la main-d'oeuvre de l'industrie de la construction*, article 13 ;

[447.2]d'autre part, la Cour d'appel a établi le principe de l'interprétation restrictive en semblable matière, par exemple dans l'arrêt *Fraternité nationale des charpentiers-menuisiers, section locale 9 c. Union*



*internationale des journaliers d'Amérique du Nord, sections locales 62, 527A et 1275*⁵⁸ :

[12] Or, en l'espèce, la règle d'interprétation appliquée par la commissaire tient compte de l'ensemble de la disposition réglementaire tout en respectant le principe qu'un règlement qui édicte une exclusivité de tâches doit être interprété de façon restrictive : *Pomerleau c. Office de la construction du Québec*, 1987 CanLII 404 (QC CA), [1987] R.L. 370 (C.A.).

[448] Toutefois, ce n'est pas de cela dont il s'agit ici, tout en réitérant que chaque cas est un cas d'espèce ;

[448.1] ce n'est pas une préparation et conditionnement de surfaces ;

[448.2] mais c'est plutôt un cas de finition de travaux, d'espaces entre les moules d'une part, et entre les moules et le mur, d'autre part, non conforme à la règle de l'art.

[449] Le Tribunal trouve particulier que :

[449.1] d'une part, l'Entrepreneur, bien au courant du contrat qu'il avait signé, dit à la Bénéficiaire (ou à son conjoint Lajoie), avant l'installation de moule, **qu'il vaut mieux peindre les moules avant son installation** par l'Entrepreneur ;

[449.2] d'autre part, à la suite d'une réclamation pour malfaçon dans l'installation par l'Entrepreneur, l'Entrepreneur plaide que c'est à la Bénéficiaire, responsable de la peinture, à corriger les espaces présentes selon la preuve, autant ;

[449.2.1] entre les moules ;

[449.2.2] qu'entre les moules et le mur.

[450] Autre élément : le Tribunal :

[450.1] n'est pas devant un cas où l'Administrateur refuse de couvrir en disant qu'il ne couvre pas la responsabilité extracontractuelle de l'Entrepreneur qui a dit de peindre avant l'installation ;

[450.2] mais devant un cas où l'Administrateur, au courant que la peinture n'est pas incluse au contrat, conclut que l'Entrepreneur devra revoir l'installation de l'ensemble des moules de bas de murs et apporter les correctifs qui s'imposent aux endroits requis, afin que l'ensemble respecte les règles de l'art et qu'elles soient ainsi prêtes à recevoir la peinture, écrivant qu'il fut à même de constater que *l'installation des moules n'est pas adéquate dans l'ensemble, la finition laissant à désirer, installation qui devra être revue* ;

⁵⁸ 2009 QCCA 439 <<https://canlii.ca/t/22q5p>> ; cité par *Union internationale des journaliers d'Amérique du Nord, section locale 62 et Association nationale des peintres et métiers connexes, section locale 99*, 2019 QCTAT 5142 (Gaëtan Breton, juge administratif), <<https://canlii.ca/t/j3l65>>.



[450.2.1] c'est aussi l'opinion de l'ingénieur Pelletier ;

[450.2.2] c'est aussi la conclusion du Tribunal.

[451] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur.

RÉCLAMATION 10109

Point 1 : Installation de la douche jugée douteuse

[452] La Bénéficiaire a dénoncé [Note du Tribunal – il y a quatre éléments : les (chiffres) ont été ajoutés par le soussigné] dans sa réclamation sous « Douche installation douteuse « absence de membrane protectrice »- première observation 20 mars 2023 », que (texte reproduit tel quel) :

[452.1] « De plus je demande

[452.1.1] (1) vérification car il n'y aurait pas de « membrane » installé derrière les céramiques et je pense que cela ne respecte pas les normes et l'eau peut provoquer de la moisissure derrière, de plus ;

[452.1.2] (2) les céramiques *au murs* sont installés en « escalier » ;

[452.1.3] (3) les moulure de métal sont croches ; et

[452.1.4] (4) la porte ne ferme pas étanche. »

[453] Dans sa décision du 28 juin 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon non apparente :

La bénéficiaire, dans une dénonciation transmise à l'entrepreneur et à l'administrateur le 13 avril 2023, soit en première année de garantie, se questionne quant à l'installation de la douche, à savoir que selon elle, il y aurait absence de membrane derrière le carrelage céramique.

Elle dénonce également que le carrelage céramique est installé en escalier, que les moulures de métal sont croches et qu'au surplus, la porte de douche n'est pas étanche.

L'entrepreneur, quant à lui, **avait déjà** mentionné l'absence d'une quelconque membrane derrière le carrelage céramique de la douche.

L'administrateur, lors de la visite, a constaté les éléments de carrelage céramique installés en escalier, les moulures de métal croches et au surplus, la porte de douche qui n'est pas étanche.

Il n'a pu observer l'absence de membrane derrière le carrelage céramique, **mais note la confirmation de l'entrepreneur à cet égard.**

L'entrepreneur devra procéder à l'installation de la membrane de la douche derrière le carrelage céramique, ce qui implique qu'il devra revoir par le fait même l'installation de l'ensemble de la douche, après quoi, une fois les travaux exécutés, il devra remettre les lieux à leur état d'origine. (nos caractères gras)



[454] Le Tribunal note que cet extrait, rédigé par l'inspecteur-conciliateur qui n'a pas témoigné à l'audience, s'il relate un aveu, ne mentionne pas à qui cet aveu a été fait, et quand.

Preuve quant au Point 1

Robert Gaudreault

[455] Le représentant de l'Entrepreneur ;

[455.1] nie l'allégation de la Bénéficiaire d'avoir dit à l'Inspecteur-conciliateur Bérubé qu'il y avait absence de membrane derrière la douche ;

[455.2] nie lui avoir dit « non c'est un gypse » à sa question s'il y avait une membrane autocollante en arrière.

[456] La Bénéficiaire lui a fait entendre un enregistrement (pièce B-13), mais sur laquelle personne (incluant le Tribunal) n'entend l'admission alléguée par elle ;

[456.1] il affirme qu'il entend sur cet enregistrement : « c'est du gypse avec la membrane dessus », puis ajoute qu'on ne la colle pas, elle est dessus le gypse.

[457] Il produit en E-17, une fiche descriptive du gyproc « panneau d'appui mural à mat de fibre de verre de marque Durock » – le titre de la pièce E-17 est « Fiche descriptive du Gprok »;

[457.1] à la question, s'il avait une preuve que c'est bien ce gypse qui a été posé – il répond (sans répondre à la question) :

[457.1.1] qu'il a mis cette pièce (E-17) **pour prouver que ça existe** des gypses avec des membranes ;

[457.1.2] ces panneaux ont différentes couleurs ;

[457.1.3] il commande des feuilles exprès juste pour les douches ;

[457.2] n'ayant pas répondu à la question, à la question supplémentaire : est-ce que c'est ce type de panneau-là que vous auriez installé? Il répond :

[457.2.1] « **non**, celui-là c'est indicatif, je l'ai fait sortir par mon fournisseur, je lui ai dit donne-moi une sorte de panneau **pour montrer que ça existe**, avec la membrane dessus » ;

[457.3] à la question, n'est-il pas exact que ce que vous avez acheté c'est le modèle CGC sherplat Troc et non un gypse en gris en fibre de verre car le panneau dont elle parle est plutôt de couleur verte – il répond (sans répondre à la question) ;

[457.3.1] que ce que nous avons sur la photo, c'est son distributeur Home Hardware qui lui a fourni, c'est lui qui lui fournit toujours ses panneaux, il sait il a envoyé l'équivalent de ce qu'il pose ;

[457.3.2] « c'est mon fournisseur (Home Hardware) qui me donne tout le temps du gyproc pour aller à l'arrière des douches ».



[458] C'était un panneau pour mettre de la céramique dessus, pas pour le peinturer – ça vient avec la membrane, ce n'est pas une membrane autocollante, ce n'est pas une couverture de bardeaux, c'est des membranes collées avec des colles spéciales, ceux-là ça vient avec la membrane faite pour l'eau.

[459] A la question du Tribunal : n'avez pas de document qui démontre que vous avez acheté ce panneau-là et c'est lui qui a été installé ? Il répond :

[459.1] « **que j'ai acheté ce panneau-là? non**, je vous dis que ce n'est pas lui c'est carrément l'autre d'avant qu'on a posé, je l'ai acheté **on pourrait sortir les factures**, c'est marqué sur mes factures qu'il y en a deux feuilles de telles sortes et le restant, comme 70 de 4x12 pour le reste de la maison » ;

[459.1.1] à la sous-question du Tribunal « vous avez dit que vous avez une facture qui associe le panneau avec la membrane à l'adresse de Madame Lavoie » – il répond :

459.1.1.1. « **on a toutes des factures quand je commande du gyproc**, des vis, des clous, j'ai toutes les factures » ;

459.1.1.2. « on fait juste 6 à 8 maisons par année on est capable de savoir qu'il y en a, j'ai dit à mon distributeur « **envoye moi les panneaux qu'on a le droit** » parce qu'ils ne savent pas qu'on a le droit de mettre des panneaux qui ont déjà la membrane dessus » ;

[459.1.2] à la sous-question de la Bénéficiaire : est-ce que votre fournisseur sait quel panneau vous avez commandé pour ma construction? – il répond :

459.1.2.1. « il sait en général, oui, lui non plus il n'épluche pas chaque livraison par cœur » ;

459.1.2.2. « sur la facture il y a « l'adresse de livraison, c'est tout ce qu'il y a d'écrit » ».

[460] Le Tribunal a dit à sa procureure à la fin du premier jour d'audience :

[460.1] « c'est vous qui faites la preuve, si vous pensez qu'il y a des choses qui peuvent vous aider pour prouver que ces panneaux-là ont été livrés [...], si votre client dit qu'il existe des factures qui démontreraient quelque chose, prenez-en note ».

[461] Le Tribunal a refait la remarque au début du deuxième jour d'audience, en réponse à la Bénéficiaire, que c'est à Maître Leblanc à produire des factures.

[462] Au final, le Tribunal note qu'aucune facture n'a été produite par l'Entrepreneur concernant ce qu'il a réellement posé.

Michel Arès

[463] Son rapport est produit en E-8, pages 76/77 de 236 du PDF ou pages 6/7 de son rapport, qui mentionne avec des photos :



[463.1]il n'y a pas de scellant entre la céramique et le cadre de métal ;

[463.2]un ajustement est requis pour que la porte ferme adéquatement ;

[463.3]la disposition des tuiles de céramique ne présente pas de malfaçon non apparente ;

[463.4]en date du 7 septembre 2023, aucune trace de manque d'étanchéité n'est visible sous la douche.

[464] Ici on parle d'une douche avec une base en acrylique, avec une porte en verre, un mur en verre, et il y a du carrelage de céramique.

[465] Ce qu'il a remarqué, entre la moulure métallique qui tient le verre, il manque un joint de scellant à cet endroit-là pour empêcher toute l'eau de couler à l'extérieur de l'enceinte de la douche – et un ajustement est nécessaire en haut de la porte, ça ne ferme pas étanche.

[466] Pour l'installation des tuiles, il n'y a pas de malfaçon apparente pour les joints de coulis ou l'installation, ça respecte ce qui se fait dans l'industrie.

[467] Quand il est retourné en septembre, il a pris des photos sous la douche pour voir s'il y avait des signes de manque d'étanchéité, et il n'a rien vu.

[468] A E-20, il a souligné qu'il n'était pas requis à certaines conditions de ne pas installer une membrane supplémentaire, il a mis les articles du code que le carrelage est un revêtement imperméable, il explique dans quel cas il est possible d'installer le carrelage de la céramique directement sur les panneaux ;

[468.1]le fabricant CGC fait des panneaux avec un noyau de gypse recouvert de fibre de verre, il y a différentes sortes qui peuvent servir de fond de carrelage sans ajout de membranes ;

[468.2]dans son rapport complémentaire à E-20, il conclut, après un « considérant la possibilité » :

Considérant la possibilité que les panneaux muraux soi composé de gypse recouvert de fibre de verre;

Considérant que les panneaux de gypse recouvert de fibre de verre sans l'ajout de membrane d'étanchéité est une méthode conforme aux exigences pour un revêtement mural d'une douche en carrelage de céramique;

Considérant que le carrelage de céramique est un revêtement mural imperméable selon le Code de construction du Québec 2010;

Dans les circonstances, **il est possible** que la douche rencontre les exigences sans avoir de membrane d'étanchéité.

[469] Il ne peut pas se prononcer sur le panneau qui a été installé, il ne l'a pas vu et personne n'a enlevé un carreau pour le prouver.

[470] En contre-interrogatoire, il affirme ne pas savoir si la douche était utilisée ou non, il n'a pas posé de questions, il a fait des constatations.

[471] C'est impossible de savoir si la membrane est là sans démolir – si ce sont de panneaux de gypse, la membrane est obligatoire, si c'est en fibre de verre, non.



Kevin Lajoie

[472] Le conjoint de la Bénéficiaire a appliqué la peinture avec les parents de chacun des deux habitants (donc six personnes au total).

[473] Les murs à l'endroit où devait être installé la douche de la salle de bain étaient sur un gyproc de couleur vert pâle et ce produit ça prend une membrane autocollante dessus pour que ce soit en ordre⁵⁹, il affirme qu'il n'est pas en fibre de verre ;

[473.1] il n'a pas vu l'Entrepreneur installer une membrane et il a vu dans la douche que le gypse était vert et qu'il n'y a pas de membrane collée dessus.

[474] C'est du gypse ignifuge « ben ordinaire », il en a déjà vu un chez ses parents et on avait installé une membrane par-dessus, il l'a vu installer [ou installée?] chez ses parents, c'est ses parents qui l'avaient installée.

[475] Il n'a pas appliqué de peinture par-dessus ces panneaux.

[476] Depuis avril (2023) il n'utilise pas cette douche, seulement la baignoire, parce qu'il n'y a pas de membrane derrière la douche et ne veut pas qu'il arrive de dégât.

[477] De plus, la porte de la douche ferme mal et la céramique est installée en escalier, il a un doute sur l'étanchéité de la douche.

[478] Lors des premiers usages de la douche, il a constaté que le pommeau était mal vissé et que ça *pissait par en haut* et en bas au sous-sol il s'est aperçu dans les premières semaines qu'ils sont entrés dans la maison que ça coulait par un tuyau de renvoi de la douche par terre et les joints de silicone à la base étaient mal faits – les joints ont été réparés une première fois mais le problème est revenu ;

[478.1] d'ailleurs le plombier est venu minimum cinq fois pour réparer des bris, des coulisses, du travail pas bien fait, dans la maison, là et ailleurs dans la maison.

[479] Il n'était pas présent lors de la pose de la douche et lors de la pose de la céramique.

[480] La céramique est installée en escalier : elle n'est pas posée droite, si on passe notre main elle n'est pas uniforme.

Jean-Pierre Pelletier

[481] L'ingénieur Pelletier a constaté des défauts d'étanchéité dans les joints de murs, de porte, des choses qui normalement sont faciles à régler sauf que les fissures dans le coulis pour une douche c'est toujours inquiétant [les fissures dans le coulis sont au Point 2 suivant].

[482] Il ne sait pas quel coulis a été posé, mais ce qu'il sait c'est que des fissures, c'est toujours inquiétant quand ça arrive.

⁵⁹ La procureure de l'Entrepreneur s'est objectée à cette affirmation qu'il faut une membrane, le Tribunal a répondu qu'il le Tribunal bénéficie d'une preuve d'experts à ce sujet.



[483] Une douche doit être étanche, ce n'est pas pour rien que ça prend aussi une membrane à l'arrière.

[484] Il n'a pas vu en arrière s'il y avait une membrane mais a vu au dossier un type qui ne nécessite pas une membrane mais rien ne dit que c'est ça qui a été posé, tout comme il y a des types qui nécessitent une membrane.

[485] Le gypse vert, ce qu'on appelle du gypse hydrofuge, il ne peut confirmer que c'est ça qui a été posé il ne l'a pas vu, mais du gypse vert hydrofuge, ça prend une membrane, on ne peut pas installer ça comme ça derrière une douche comme ça.

[486] Il y a un problème d'étanchéité avec la porte, comme si la porte n'appuie pas uniformément, elle ne crée pas de l'étanchéité.

[487] Il y a un défaut réel d'uniformité dans la surface des carreaux de céramique, un décalage dans une tuile et l'autre, etc. sur l'épaisseur, ça donne un effet d'escalier en surface ;

[487.1] c'est comme fait par le beau-frère, c'est particulier, ce n'est pas un travail de professionnel, c'est clair.

[488] Les joints de métal de la moulure dans les coins sont mal scellés.

Julie Lavoie

[489] La Bénéficiaire affirme avoir été témoin des panneaux de gypse en place, elle a vu les panneaux de gypse vert, quand le plombier était sur place, et quand elle était allée peindre, les panneaux étaient fixés au mur – les céramiques n'étaient pas installés, eux ont fait la peinture autour, puis ils ont mis la céramique sur les panneaux de gypse verts.

[490] Elle était absente lors de la pose de la céramique dans la douche.

[491] Lors de la livraison de la maison, la céramique était sale, l'Entrepreneur n'avait pas nettoyé son coulis, il était encore tout étendu après la céramique, c'était sale on ne pouvait pas vraiment voir les joints.

[492] Elle était présente quand Monsieur Bérubé a posé la question et que Monsieur Robert Gaudreault a confirmé qu'il n'y avait pas de membrane.

[493] C'est cette conversation dont on a fait joué l'enregistrement à l'audience, pièce B-13 ;

[493.1] le Tribunal l'a écouté et a affirmé ne pas être en mesure de confirmer ni d'infirmer ce qui a été vraiment dit, alors que la Bénéficiaire est bien sûre de ce qu'elle entend « je n'ai pas mis de membrane ».

[494] Le Tribunal a réécouté l'enregistrement lors de son délibéré ;

[494.1] Il entend quelqu'un qui dit qu' « il y a sûrement une membrane auto-collante par en dessous » ;



[494.2] puis les voix des uns sur les autres rendent le tout inaudible, puis quelqu'un dit « un gypse » ;

les mots « je n'ai pas mis de membrane » ne sont pas entendus sur cet enregistrement par le Tribunal qui n'était pas présent lors de cette conversation.

Plaidoiries

Entrepreneur

[495] En réponse au Tribunal qui lui rappelle d'entrée de jeu qu'il y a ici quatre éléments, l'Entrepreneur affirme s'engager à effectuer les travaux correctifs pour les éléments 3 et 4 ; soit :

[495.1](3) les moulures de métal sont croches et (4) la porte ne ferme pas étanche ;

[495.1.1] il y a un engagement à réparer le scellant et le manque d'ajustement de la porte coulissante de la douche et la moulure de métal croche qui retient l'autre porte sur la céramique ;

[495.1.2] la moulure est appuyée au mur sur le carrelage, plus éloignée dans le haut et plus collée au mur dans le bas – il y aura une réparation à la moulure croche le long du mur *mais pas à la céramique, il n'y a aucune preuve sur la céramique* ;

[495.2] la Bénéficiaire ayant alors dit que la moulure de métal est accotée contre la céramique en escalier, le Tribunal lui demande si sa réclamation est qu'au niveau de la moulure croche, le carrelage est en escalier? Elle répond, après vérifications, ignorer si c'est de cause à effet, mais c'est exactement au même endroit que les céramiques sont décalées et pas ailleurs.

[496] L'Entrepreneur plaide à une absence de preuve pour la membrane ;

[496.1] Kevin Lajoie a confirmé qu'il n'a pas vu l'installation de la céramique, il ne sait pas qu'il existe du gypse avec membrane, il a pris sa douche jusqu'en avril et a dit qu'il y avait eu une infiltration avant Noël ;

[496.2] la Bénéficiaire dénonce des hypothèses et demande de vérifier des éléments hypothétiques ;

[496.3] Monsieur Gaudreault a aussi dit qu'il avait installé des gypses pour les douches et on a l'enregistrement audio produit par Madame ;

[496.4] on n'a pas de preuve de malfaçon, ni d'indice de malfaçon, de manque d'étanchéité, c'est une recherche à l'aveuglette de Madame, la couleur n'a pas d'impact sur le type de panneau.

Bénéficiaire

[497] Ce qui est le plus inquiétant est l'absence de membrane – Monsieur Bérubé a même posé la question à l'Entrepreneur, elle a très bien entendu la réponse ;



[497.1]l'Entrepreneur a bien répondu à Monsieur Bérubé qu'il n'y avait pas de membrane, le conciliateur ne prendrait pas de décision sans avoir obtenu une information par la personne concernée et dont il a la certitude.

[498] Contrairement à ce que Monsieur Arès suggère sans preuve que l'Entrepreneur a installé un gypse gris en fibre de verre (E17 p 208) ce sont plutôt deux panneaux de gypses verts qui nécessitent une membrane autocollante qui ont été installés au mur de la douche ;

[498.1]le site ACQ mentionne que ce gypse nécessite une membrane autocollante.

[499] Jamais avant l'intervention de Monsieur Arès il n'a été fait mention d'un gypse gris en fibre de verre c'est nouveau, pourquoi l'Entrepreneur qui est le mieux placé pour savoir ce qu'il a mis, n'en a jamais parlé au conciliateur?

[500] De plus, c'est curieux que l'Entrepreneur n'ait pas donné suite à la demande du Tribunal d'obtenir les factures.

[501] Elle et son conjoint ont vu les panneaux de gypse vert nécessitant une membrane autocollante.

Décision sur le Point 1

[502] Comme le Tribunal l'a mentionné, il y a quatre éléments dans la décision de l'Administrateur.

(3) les moulures de métal sont croches et (4) la porte ne ferme pas étanche

[503] Le Tribunal prend acte de l'engagement de l'Entrepreneur à effectuer les travaux correctifs aux éléments 3 et 4, et il lui sera ordonné de s'y conformer.

(2) Carrelage en escalier

[504] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, sous réserves que ce soit localisé à l'endroit où il y a la moulure.

[505] De façon générale :

[505.1]d'une part l'ingénieur Pelletier, l'inspecteur conciliateur Bérubé et Kevin Lajoie ont affirmé sa présence et les deux premiers ont conclu à la malfaçon ;

[505.2]d'autre part, la seule preuve de l'Entrepreneur est une simple affirmation que c'est selon la règle de l'art, aucune justification ou autre élément n'est à l'appui de cette phrase.

[506] De façon particulière :

[506.1]la Bénéficiaire a confirmé, au moment de l'engagement de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à la moulure de métal le long du mur dont le haut est plus espacé que le bas, que c'est exactement là où est attaché la moulure, que se trouve le carrelage en escalier, et non ailleurs.



[507] Le Tribunal conclut que selon toute probabilité, à supposer que le carrelage ne fut pas posé de façon négligente, que la moulure de métal, en s'espacant du bord du mur, a entraîné le carrelage qui s'est retrouvé en escalier mais, dans les deux cas, il s'agit d'une malfaçon.

[508] Il faudra donc, nécessairement, retirer du carrelage pour le remettre en place selon la règle de l'art ;

[508.1] ce qui permettra de voir le gypse derrière le carrelage.

(1) Membrane

[509] En réponse à la décision de l'Administrateur qui affirme qu'il y a eu aveu de la part de l'Entrepreneur, ce dernier a d'abord nié avoir fait cet aveu ;

[509.1] si l'Entrepreneur s'était arrêté là, on aurait pu avoir un tout autre débat juridique car, toutefois, il ne s'est pas arrêté là.

[510] Le Tribunal a affirmé à l'audience que l'Entrepreneur essayait de soulever un « doute raisonnable », donc croire que tant qu'on n'ouvre pas le mur pour vérifier *de visu*, on ne pourrait pas conclure à la malfaçon.

[511] Le Tribunal détaille ici cet élément car il lui semble qu'il y ait eu, peut-être, une possible confusion.

[512] Le « doute raisonnable » existe en droit pénal.

[513] « Hors de tout doute raisonnable » est le fardeau imposé dans un litige criminel ; la Cour suprême dans l'arrêt *R. c. Lifchus*⁶⁰ affirme :

13 La charge qui incombe au ministère public de prouver la culpabilité de l'accusé hors de tout doute raisonnable est inextricablement liée à la présomption d'innocence.

[514] Toutefois, le présent dossier est un litige civil ; il y a une différence entre la preuve dans un litige pénal et un litige civil et, dans le cadre du présent litige civil, la preuve quant à la membrane favorise clairement la position de la Bénéficiaire et le maintien de la décision de l'Administrateur.

La preuve dans une instance civile en vertu de la *Loi sur le bâtiment*

[515] La Régie du bâtiment du Québec est responsable de l'application de différents règlements et décrets qui prévoient des recours autant dans un cadre pénal que dans un cadre civil ;

[515.1] dans l'arrêt *Bédard c. Directeur des poursuites criminelles et pénales*⁶¹, la Cour d'appel écrit :

[48] La Loi [sur le Bâtiment], entre autres choses, institue la Régie du bâtiment du Québec (la « Régie ») et lui confie diverses tâches, dont celles d'adopter un code de construction établissant des normes concernant les travaux de construction d'un bâtiment et de délivrer les licences d'entrepreneur en construction à ceux et celles qui respectent les

⁶⁰ [1997] 3 R.C.S. 320.

⁶¹ 2021 QCCA 377 <https://canlii.ca/t/jdlqt>.



conditions prescrites par la Loi et ses règlements. Il s'agit donc d'une loi qui, à l'instar de plusieurs autres lois, réglemente un secteur d'activités, en l'occurrence la construction de bâtiments, ce qui inclut leur rénovation, afin, notamment, de protéger le public. Elle comporte de nombreuses dispositions, dont certaines sont de nature pénale.

[49] Cela étant, il est bien établi que l'objectif poursuivi par un régime pénal réglementaire est fort différent de celui poursuivi dans le cadre du régime criminel [...] ; [renvois omis]

[515.2] dans le présent cas, soit un recours en vertu du *Règlement*, l'article 18 stipule que l'inspecteur-conciliateur « statue » dans un cadre civil ;

[515.2.1] dans l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*⁶², la Cour d'appel écrit :

[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. Régime d'ordre public^[5], le Règlement vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. [...]

[516] La preuve civile n'est pas la même qu'au pénal⁶³, *la norme civile qui se satisfait de la balance des probabilités n'est pas aussi exigeante que la norme pénale*⁶⁴ dont la preuve d'un aveu qui pourrait être admissible au civil peut être rejeté au pénal comme étant de l'auto incrimination qui doit être autrement prouvée⁶⁵.

[517] Il ne s'agit pas dans un litige civil de procéder comme au pénal, c'est-à-dire pour le défendeur de ne présenter aucune preuve, de critiquer le travail de l'inspecteur en demandant d'être acquitter des accusations : en matière de malfaçon, l'Entrepreneur est responsable d'une obligation de garantie (art. 2120 C.c.Q.), en

⁶² 2013 QCCA 1211.

⁶³ Les articles 60 et 61 du Code de procédure pénale (L.R.Q. C. 25.1) stipulent :

60. Les moyens de défense ainsi que les justifications et excuses reconnus en matière pénale ou, compte tenu des adaptations nécessaires, en matière criminelle s'appliquent sous réserve des règles prévues dans le présent code ou dans une autre loi.

61. Les règles de preuve en matière criminelle, dont la Loi sur la preuve au Canada (Lois révisées du Canada (1985), chapitre C-5), s'appliquent en matière pénale, compte tenu des adaptations nécessaires et sous réserve des règles prévues dans le présent code ou dans une autre loi à l'égard des infractions visées par cette loi et de l'article 283 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) ainsi que de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information (chapitre C-1.1).

Les dispositions du Code criminel (Lois révisées du Canada (1985), chapitre C-46) relatives aux dépositions à distance des témoins s'appliquent, compte tenu des ressources mises à la disposition du tribunal, à l'instruction des poursuites intentées conformément au présent code.

⁶⁴ *R. c. Demers*, 1998 CanLII 12836 (QC CA)

⁶⁵ *Comité paritaire de l'industrie de l'automobile des régions Lanaudière-Laurentides c. 9012-0692 Québec inc.* 2023 QCCA 100 : [61] Selon la définition classique de cette règle issue de la common law, la « confession » (qui peut consister en un aveu de culpabilité proprement dit ou une déclaration) qu'une personne en situation d'autorité obtient d'une manière irrégulière est inadmissible en preuve contre le déclarant détenu ou accusé. L'irrégularité peut découler, par exemple, de la coercition, de promesses, de menaces ou de subterfuges et affecte en conséquence le caractère libre et volontaire de la confession.



matière du contrat d'entreprise, l'Entrepreneur est responsable d'une obligation de résultat (art. 2100 C.c.Q.).

[518] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*⁶⁶ :

B. Fardeau de preuve

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

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »⁶⁷

[519] Les auteurs Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, dans leur traité *La preuve civile*⁶⁸, mentionnent :

Il n'est donc pas requis que la preuve offerte conduise à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.

[520] L'Entrepreneur ne s'est pas contenté de nier son aveu allégué, il a ajouté des éléments de preuve qui, au final, ont miné sa crédibilité et la présence sentence arbitrale est basée sur ces éléments, supplémentaires à un simple déni d'avoir produit un aveu.

[521] L'Entrepreneur (Robert Gaudreault) :

[521.1] au sujet de la pièce *E-17* intitulée *Fiche descriptive du Gprok* qu'il produit en arbitrage, affirme avoir demandé à son fournisseur « la preuve que ça existe » ;

[521.1.1] *et non* avoir demandé, ce qu'il a réellement posé ;

[521.2] soumet *au soutien* de sa demande d'arbitrage un modèle de gypse ;

[521.2.1] *qu'il nie* à deux reprises être ce qu'il a réellement posé ;

[521.3] affirme que ce qu'il a posé, apparaît à ses factures ;

[521.3.1] mais ne produit pas ces factures pour corroborer son affirmation verbale, malgré trois rappels du Tribunal que ce serait à considérer pour corroborer ses affirmations ;

⁶⁶ 2006 QCCA 887.

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

⁶⁸ Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, *La preuve civile*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p. 125.



[521.3.2] cette « non production » n'est pas considérée comme un oubli :

521.3.2.1. le Tribunal lui a demandé autant le jour 1 que le jour 2 de produire la facture à laquelle il fait référence de façon verbale ;

521.3.2.2. l'audience a débuté à la mi-janvier et s'est terminée à la fin février, quarante-trois jours plus tard et la facture ne fut jamais produite ; et

521.3.2.3. à la Bénéficiaire qui rappelle au Tribunal sa demande de la facture, le soussigné a répondu que l'Entrepreneur était représenté par avocat qui doit savoir comment monter la preuve dans un dossier ;

521.3.2.4. pour le Tribunal, c'est un cas d'application de l'énoncé suivant de la Cour d'appel dans *F.R. c. Société de l'assurance automobile du Québec*⁶⁹:

[10] Quant à la nécessité d'une corroboration, elle n'est pas en lien avec la charge de la preuve, mais plutôt avec la question de la force probante à attacher au témoignage du requérant dont la crédibilité était « fortement entachée » [...] :

le tout considérant :

521.3.2.4.1.(1) l'allégation d'un aveu d'absence de membrane/fibre de verre dans la décision de l'Administrateur - le *Règlement* prévoit qu'il « statue »⁷⁰ ;

521.3.2.4.2. la production volontaire d'une pièce (E-17) pourtant titrée « fiche descriptive du Gprok » mais non pertinente au soutien de sa demande d'arbitrage :

521.3.2.4.2.1. (2) le représentant de l'Entrepreneur affirme que ce n'est pas ce qu'il a posé ; et

521.3.2.4.2.2. (3) le représentant de l'Entrepreneur affirme ne pas avoir demandé à son fournisseur une fiche sur ce qu'il avait posé mais de

⁶⁹ 2011 QCCA 2151 <https://canlii.ca/t/fnzjf>

⁷⁰ Article 18 5° : « [...] En l'absence de règlement, l'administrateur **statue sur la demande** de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; »



prouver l'existence (*que ça existe*) de ce qu'il allègue être l'équivalent de ce qu'il a posé.

[522] Le 15 mars 2024, il y a moins d'un mois, la Cour d'appel dans *Vaillancourt c. Promutuel Boréale*⁷¹ déclare bien fondé le juge qui s'appuie sur l'arrêt *Stoneham* de la Cour suprême :

[29] Dans ce contexte, la juge était bien fondée de conclure que les affirmations de l'appelant constituaient des dénégations, et ses dénégations, des aveux, s'appuyant en cela sur un passage de l'arrêt *Stoneham et Tewkesbury*⁷² où le juge Beetz écrivait :

Dans une affaire civile où la règle est celle de la prépondérance de la preuve et des probabilités, quand la partie témoigne et qu'elle n'est pas crue, il est possible pour le juge du procès de considérer ses affirmations comme des dénégations et ses dénégations comme des aveux, compte tenu des contradictions, des hésitations, du temps que le témoin met à répondre, de sa mine, des preuves circonstancielles et de l'ensemble de la preuve. Les réponses du témoin tendent alors à établir le contraire de ce que le témoin voudrait que le juge croie. [...]

[523] Enfin bref, le témoin Robert Gaudreault, en mettant en preuve ce qu'il n'a pas posé au lieu de ce qu'il a posé, rend plus probable l'absence de membrane ou de fibre de verre sur son gypse, que sa présence et le Tribunal conclut au maintien de la décision quant à la membrane, tout en ajoutant que d'après la preuve, la fibre de verre est aussi acceptable.

[524] De toutes façons, les travaux correctifs au carrelage en escalier là où est la moulure croche, entraînent l'enlèvement d'une partie du carrelage en escalier, la Bénéficiaire pouvant donc voir derrière, le gypse installé qui ne pouvait pas continuer à rester caché.

Point 2 : Fissures au coulis du carrelage céramique de la douche

[525] La Bénéficiaire a dénoncé dans sa réclamation sous « Douche (fissure de coulis » - première observation 8 avril 2023 », que « Des fissures sont visibles à quelques endroits où est installé le coulis de céramiques. Dont à la jonction des 2 murs à la hauteur de la pomme douche. Vérifier également si le type de coulis utilisé est suffisamment résistant pour l'eau. Et pourquoi, il y a déjà des trous? »

[526] Dans sa décision du 28 juin 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon non apparente :

La bénéficiaire a dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 13 avril 2023, avoir observé le 8 avril 2023, soit en première année de garantie, des fissures visibles à quelques endroits dans le coulis du carrelage céramique de la

⁷¹ 2024 QCCA 331

⁷² *Stoneham et Tewkesbury c. Ouellet*, [1979 CanLII 15 \(CSC\)](#), [1979] 2 R.C.S. 172, p. 195-196.



douche, notamment à la jonction des deux murs à la hauteur du pommeau de la douche.

Elle est d'avis que le type de coulis ne soit pas résistant à l'eau.

L'administrateur est d'avis que cette situation sera corrigée lors des travaux réalisés au point 1.

Preuve quant au Point 2

Robert Gaudreault

[527] Robert Gaudreault affirme n'être pas entré dans la douche pour inspecter et ajoute que c'est très rare que ça arrive, le coulis rétrécit de temps en temps, il y a une petite microfissure, mais on prend vraiment les précautions pour qu'elle soit le plus étanche possible.

[528] Ce coulis remplace le coulis à l'époxy (qu'on ne peut plus utiliser pour des raisons environnementales), c'est le meilleur sur le marché, fait pour les douches et c'est le même qu'il met sur les planchers.

Michel Arès

[529] Les fissures dans le coulis de carrelage sont des microfissures de l'apparence d'un cheveu, c'est une situation normale, le coulis ne supporte pas les tuiles ensemble, ce n'est pas structural, il n'y a pas d'impact, on ne parle pas d'effritement ce qui est différent (il n'en a pas vu), et c'est exclu de la garantie comme retrait des matériaux.

Kevin Lajoie

[530] Le conjoint de la Bénéficiaire affirme qu'il y a des fissures dans le coulis, il a un doute sur l'étanchéité de la douche.

[531] Lors de la livraison de la maison, la céramique était sale, l'Entrepreneur n'avait pas nettoyé son coulis, il était encore tout étendu après la céramique, c'était sale on ne pouvait pas vraiment voir les joints.

Plaidoirie de l'Entrepreneur

[532] L'Entrepreneur plaide que Robert Gaudreault a dit que c'était résistant à l'eau et que Michel Arès a dit que c'est comparable à des cheveux et s'est référé à l'exclusion de la garantie 12 (2) du *Règlement* :

12. Sont exclus de la garantie : 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements

Décision sur le point 2

[533] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur et rejette la demande d'arbitrage sur ce point.

[534] D'une part,



[534.1] Kevin Lajoie, corroboré par l'ingénieur Pelletier lors de son interrogatoire sur un autre point, dit que ce n'était pas apparent à la réception car pas nettoyé ;

[534.2] l'ingénieur Pelletier et l'Administrateur disent que c'est de la malfaçon.

[535] D'autre part, l'expert Arès met une photo de face du carrelage et dit que ça respecte la règle de l'art, en ajoutant que les fissures sont le résultat de retrait des matériaux non couverts par le *Règlement* ;

[535.1] l'exclusion à l'article 12 (2) du *Règlement* porte sur le comportement normal des matériaux, comme du béton neuf qui subit les effets d'un séchage progressif, et rien dans la preuve ne supporte que le coulis utilisé se comporte comme du béton neuf ;

[535.2] le tout, alors même qu'il s'agit d'une douche où l'eau est projetée sur les fissures.

[536] La demande d'arbitrage est rejetée sur ce point.

Point 9 : Porte-fenêtre

Introduction

[537] Dans sa décision du 28 juin 2023, l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon non apparente :

La bénéficiaire a dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 3 mai 2023, soit en première année de garantie, que le vitrage du centre de la porte-fenêtre en comportant trois, est positionné vers le mur froid, situation qu'elle mentionne avoir découverte le 24 avril 2023, et elle se questionne à savoir si ladite situation respecte les normes en vigueur.

L'administrateur a observé lors de la visite la problématique dénoncée.

L'entrepreneur devra effectuer les correctifs requis au thermos central de la porte-fenêtre en procédant à l'ajustement de la porte afin que ledit thermos soit positionné du côté intérieur de l'isolant, après quoi il devra remettre les lieux à l'état d'origine.

[538] Le Tribunal note qu'il y a eu confusion sur l'ordonnance de l'Administrateur :

[538.1] alors qu'il s'agissait de rentrer la fenêtre vers l'intérieur (voir pièce B-25 figure 9.7.6.1. - 07.6 de la fiche technique de la GCR Fiche technique GCR FT-9.7.6.1.-07 2020-11-05 Position de la fenêtre dans l'enveloppe extérieur) ;

[538.2] l'Entrepreneur a interprété l'ordonnance comme s'il lui était ordonné de la virer de bord.

Preuve quant au Point 9

Robert Gaudreault

[539] Robert Gaudreault ne comprend pas que la GCR veuille la « virer de bord », il affirme que c'est comme ça que ça se pose tout le temps.



[540] Il ajoute qu'on ne peut pas la rentrer plus que ça, c'est comme ça qu'on l'ajuste.

[541] C'est le fabricant qui les fait comme ça, c'est sa note qui dit comment les poser, si on veut rentrer plus, il faut mettre tout le cadre vers l'intérieur, mettre des soufflages dehors, en aluminium ce n'est pas beau, pas solide ;

[541.1] on ne peut la rentrer plus que ça pour respecter les normes du fabricant.

Michel Arès

[542] Pour Michel Arès en preuve principale (où il est question de la virer de bord), la porte fenêtre est fournie dans son cadre par le fournisseur, la position des thermos est prédéterminée par le fabricant, l'Entrepreneur l'installe pour que le seuil de la porte extérieure ne soit pas à l'intérieur de la maison pour provoquer de l'infiltration d'eau.

[543] En contre-interrogatoire, il affirme qu'il ne conseille pas de rentrer toute la porte pour qu'elle soit à l'intérieur, il y aurait un risque d'infiltration d'eau au niveau du seuil de la porte, faudrait créer un soufflage au niveau du seuil, il y aurait un joint, et quand il y a un joint il y a toujours un risque d'infiltration au niveau du plancher du bâtiment, ce n'est pas conseillé, c'est mieux de garder l'intégralité fournie par le manufacturier.

Alain Giguère

[544] Alain Giguère travaille chez Portes et Fenêtres Giguère, il a témoigné en preuve principale avant qu'il ne soit question de la fiche technique de la GCR sur la position de la fenêtre.

[545] Il n'est jamais allé sur les lieux.

[546] Il a signé une lettre produite en E-10 :

Tel que discuter, je vous confirme que toutes les portes patio vendu présentement sur le marché sont conçu de la même façon et que le verre extérieur se retrouve la plupart du temps vis-à-vis la latte extérieure du mur [...] Le code du bâtiment n'exige pas mais recommande de mettre le verre le plus à l'intérieur possible. De plus, aucun problème de condensation ou autres n'ont été signaler lorsque l'isolation est faite en suivant les normes en vigueur. [...]

[547] Le positionnement de la porte dans le mur est déterminé par l'Entrepreneur, par les normes de la construction : ce qu'il voit sur les photos dans la décision (lui il n'est pas allé sur les lieux), elle est à sa place, il ne voit pas de mauvaise installation sur cette porte.

[548] Quant à la photo E-7 (page 27), 99,9% des entrepreneurs vont mettre la porte patio ainsi.

[549] Il n'en connaît pas d'entrepreneur qui vont rentrer la porte complètement en dedans, ça peut créer des problèmes d'infiltration d'eau, les volets fixes sont pas mal toujours situés là, et que ce soit un demi pouce plus à l'intérieur ça ne change pas vraiment grand' chose.



[550] A la vue de la norme de Code de construction 11.2.2.4.1) « il est recommandé d'installer ces composantes à l'intérieur de l'isolation », il affirme que tout le monde essaie de se conformer au Code mais dans un système de coulissant la partie extérieure n'est à peu près jamais dans l'isolation et la partie intérieure est au maximum dans l'isolation, ils ne peuvent pas entrer la porte indéfiniment par en dedans il y a une limite, où il y a toujours une vitre à la limite de l'intérieur de l'isolation ou un peu à l'extérieur, mais les parties intérieures sont à l'intérieur ;

[550.1] ici c'est pas mal à la limite pour éviter d'autres problèmes, le Code recommande des choses, mais ici il faut aller avec la logique des entrepreneurs ce qu'on voit là est ce qui est installé partout.

[551] Il ajoute que si on rentre la porte « flush en dedans », il est convaincu qu'elle aura encore son problème de condensation, ou amoindri mais pas tant que ça, ce sera minime car la porte est très grande et il n'y a pas de source de chaleur :

[551.1] le Tribunal note ici que l'Entrepreneur n'a pas porté en arbitrage l'ordonnance de la GCR d'y ajouter une source de chaleur (point 5 de la décision du 6 avril 2023 : *L'entrepreneur devra installer les unités de chauffage manquantes dans le secteur de la cuisine et de la salle à manger de façon à maintenir un niveau de confort adéquat et ainsi respecter les règles de l'art*).

[552] Il affirme que *la personne de la GCR dit qu'il faut rentrer la porte mais je ne comprends pas pourquoi il dit ça car il n'a jamais eu de cas comme ça où l'inspecteur dit il faut que tu rentres la porte patio parce que la partie fixe doit être plus à l'intérieur, ça ne lui a jamais arrivé, et de toutes façons tous les systèmes de portes sont pareils, – ce qu'il voit sur la photo c'est ce qu'il voit partout – avec un revêtement la porte a l'air un peu plus sorti par rapport à une épaisseur d'un mur de brique.*

Jean-Pierre Pelletier

[553] Pour l'ingénieur Pelletier, quant au positionnement et l'installation de la porte fenêtre dans le mur, elle est trop sortie, elle déborde carrément du carré de la maison, le vitrage déborde du cadre de la maison, on parle du panneau central de la porte qui est en trois panneaux.

[554] Le Code du bâtiment à l'article 9.7.6.1- réfère à la norme CSA A-440.4 : « L'Installation des fenêtres, des portes [...] doit être conforme à la norme CAN/CSA-A440.4 [...] »

[555] La fiche technique de la GCR (pièce B-25 Fiche technique GCR FT-9.7.6.1.-07 2020-11-05) se lit ainsi (page 6) :

Afin de minimiser la condensation superficielle du côté chaud des fenêtres et des portes, l'annexe A-11.2.2.4.1) et l'article 5.1.1. de la Norme recommandent d'installer ces composantes à l'intérieur du plan de l'isolation de l'enveloppe. S'assurer que le système de fenêtrage soit aligné à l'intérieur du plan d'isolation qu'il traverse. Il devrait y avoir un isolant d'une résistance thermique minimale de RSI 0,70 devant l'axe extérieur du thermos (figure 9.7.6.1. - 07.6)



[555.1]l'article 5.1.1. de la Norme, dont il est fait mention dans la fiche technique, se lit ainsi⁷³ :

5.1.1 Exigences générales

[...] Ces exigences s'appliquent à l'installation de fenêtres, de portes et de lanterneaux neufs et de remplacement. [...]

Notes :

1) Pour améliorer la résistance à la condensation de surface, on devrait étudier la possibilité de mettre en place la fenêtre, la porte ou le lanterneau en tenant compte du plan intérieur du mur. La position de la fenêtre, de la porte ou du lanterneau par rapport à la ligne de l'isolant thermique du mur peut influencer sur la température de surface du verre et du dormant. Un appui profond empêche la chaleur de la pièce de réchauffer le verre. Le fait de placer la fenêtre, la porte ou le lanterneau vers l'intérieur permet à la chaleur de la pièce d'accroître la température de la surface interne du verre et protège l'extérieur du produit du vent à l'extérieur, ce qui permet d'accroître son rendement thermique en général. Toutefois, il faut, si l'on opte pour ce type d'installation, prendre des précautions supplémentaires en ce qui concerne la construction du seuil ou de l'appui extérieur pour empêcher l'infiltration de l'eau. [...] (notre caractère gras)

[556] L'ingénieur Pelletier affirme que la porte fenêtre est trop sortie par rapport au revêtement extérieur comme on le voit sur les photos ;

[556.1] sur la fiche technique de la GCR (pièce B-25) on dit que la surface extérieure du verre doit être enlignée au maximum avec la charpente du mur où il y a l'isolant ;

[556.2]sur la figure dans la fiche si on descend la ligne rouge pointillée ça nous amène dans la charpente du mur dans laquelle il y a l'isolant.

[557] Donc la surface extérieure du verre ne doit pas excéder cette partie-là, c'est ce que la norme dit.

Commentaires de Jean-Pierre Pelletier sur le témoignage de Robert Gaudreault

[558] Comme l'Entrepreneur avait témoigné sur ce Point hors sa présence, le Tribunal a demandé à l'ingénieur Pelletier de commenter certaines affirmations de l'Entrepreneur rendu hors sa présence ; l'ingénieur Pelletier affirme :

⁷³ Le Tribunal note ici que, sur la base de l'arrêt *Paquet c. Construction Godin & Leclerc inc* 1998 CanLII 13145 (QC CA) le Tribunal, dont les bureaux sont à 350m de l'École de Technologie Supérieure, est allé chercher entre les jours 3 et 4 de l'audience, le texte de l'article 5.1.1. de la Norme pour l'avoir dans sa source primaire ; dans cet arrêt, la Cour d'appel reprochait au juge de ne pas s'être penché sur le texte d'un règlement de construction applicable qui n'avait pas été régulièrement produit : « Le juge a refusé d'étudier le règlement de construction au motif qu'il n'avait pas été produit conformément aux Règles de la Cour supérieure. À mon humble avis, devant l'importance de la cause pour les parties, la pertinence du règlement de construction, le fait que l'authenticité et la légalité du règlement ne pouvaient être sérieusement contestées et le fait que le règlement n'était pas un écrit ordinaire mais une disposition légale, le juge de première instance s'est montré trop sévère. »



[558.1]ne pas pouvoir présumer de ce qu'a compris l'Entrepreneur, il ne croit pas que la porte soit conçue pour qu'elle puisse être virée de bord et il ne faut pas inverser le problème avec les deux autres panneaux ;

[558.2]mais la porte est trop sortie et il faut simplement la rentrer vers l'intérieur ;

[558.2.1] il faut que les trois panneaux de la porte soit à l'intérieur de la limite prescrite par la Norme ;

[558.2.2] il suffit que la porte soit tassée vers l'intérieur pour que la Norme soit respectée, c'est parfaitement compatible avec la décision de Monsieur Bérubé, elle n'a pas à être virée de bord.

[559] A la lecture de la Norme 5.1.1, il ajoute que du fait que le verre du panneau du centre est trop ressorti :

[559.1]on n'est pas capable d'avoir une isolation pertinente RSI .70 (du R4) ;

[559.2]ça cause une faiblesse d'isolation comme mentionnée par Monsieur Bérubé au Point 14 de sa [première] décision ;

[559.3]on n'est pas capable d'atteindre une isolation R4 si le panneau tangué à l'extérieur ;

[559.4]c'est impossible de bien l'isoler pour réduire les effets de condensation.

[560] Monsieur Bérubé a écrit avoir constaté un défaut d'isolation causant un écoulement de glace à l'extérieur du verre.

[561] Quand il regarde les problèmes d'isolation et l'écoulement de glace, tout est relié de cause à effet.

[562] En contre-interrogatoire, à savoir de combien de pouces il dit qu'il faut rentrer la porte fenêtre, il répond :

[562.1]ne pas pouvoir dire combien de pouces, il faudra que ce soit calculé par rapport au schéma sur la fiche technique de la GCR pour que ce soit conforme.

[563] En réplique de Michel Arès qui dit que rentrer la fenêtre peut causer des problèmes, il répond :

[563.1]le statu quo n'est pas une option parce que ça cause un problème de condensation en tête de la porte avec des écoulements sur la face extérieure du vitrage ; et

[563.2]il n'était pas d'accord que le problème serait réglé avec l'ajout d'une unité de chauffage parce que le problème n'est pas là.

[564] Les photos dans la décision montrent que la fenêtre déborde du revêtement avec des moulures en J qui viennent s'appuyer contre la fenêtre au contour.

[565] Une porte patio à trois panneaux demande une attention particulière car le panneau central déborde – si on rentre la fenêtre plus vers l'intérieur, ce n'est pas seulement mettre une moulure au niveau du cadrage, mais une moulure bien scellée en surface du cadrage ce qu'on voit couramment, ça permet d'avoir un



panneau qui est plus intégré dans le mur avec une moulure extérieure en surface du cadrage au lieu du contour.

[566] Quant au seuil, il existe des extensions de seuil exprès pour ça pour compenser.

[567] Peut-être que l'Entrepreneur a une autre solution à proposer, mais le statu quo n'est pas une option.

Contre-preuve de Michel Arès

[568] En contre-preuve (après le témoignage de l'ingénieur Pelletier), il dit que la fiche de la GCR réfère à la Norme, que la face extérieure du thermos, du verre doit être en ligne avec la face extérieure.

[569] Il souligne qu'à la fin de la note 1 de la Norme 5.1.1, il y a un bémol :

Toutefois, il faut, si l'on opte pour ce type d'installation, prendre des précautions supplémentaires en ce qui concerne la construction du seuil ou de l'appui extérieur pour empêcher l'infiltration de l'eau ;

[569.1] pour le technologue Arès, rentrer tout le cadre de la porte vers l'intérieur comme le prescrit Monsieur Pelletier, il y a un risque, il n'est pas à l'aise : ça n'a pas été fabriqué pour cela par le fabricant, le seuil de la porte n'est pas fait pour être rentré à l'intérieur, va falloir créer une nouvelle extension du seuil, il va y avoir un joint, faut que le seuil se rende jusqu'à l'extérieur du revêtement extérieur pour éviter toute infiltration d'eau par le seuil.

Plaidoiries

Entrepreneur

[570] L'Entrepreneur plaide que Robert Gaudreault a dit que l'installation est conforme à la norme du fabricant et que les témoins Giguère, Arès et Pelletier (sic!) disent que la décision est irréaliste ;

[570.1] à la remarque du Tribunal que la décision de l'Administrateur pouvait se lire dans les deux sens (virer de bord vs rentrer), la procureure plaide que Michel Arès a dit que ça risque de créer davantage de problème et ce n'est pas en accord avec la fin de la Norme 5.1.1 « toutefois [...] ».

[571] La procureure plaide qu'on n'a pas de preuve qu'il y a un défaut d'installation et la solution de Pelletier d'avancer le cadre, on ne sait pas de combien de pouces et on a une obligation avec la fiche de respecter un certain alignement avec la structure, la solution pourrait ne pas être conforme aux normes et causer des dommages supplémentaires à l'immeuble.

Bénéficiaire

[572] La Bénéficiaire plaide le respect de la fiche de la GCR (pièce B-25), du Code et de la Norme.

[573] Elle plaide l'absence de justification valable de l'expert Arès.



[574] Elle réfère pour illustrer la situation, aux photos dans sa dénonciation (A-24, p. 44 et 45), dans la décision de l'Administrateur (A-25, p. 109 et 110), à la dénonciation de la porte-patio dans la première dénonciation (pièce A-4 p. 33 à 36).

Décision quant au Point 9

[575] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

[576] La preuve démontre la malfaçon :

[576.1] par rapport à la Norme applicable ; et

[576.2] à la fiche de la GCR, qui a accrédité l'Entrepreneur ; et

[576.3] qui cause un préjudice.

[577] Quant au témoignage d'Alain Giguère :

[577.1] il a été appelé par l'Entrepreneur qui croyait que la décision lui demandait de « virer de bord » la porte-fenêtre ;

[577.2] personne ne lui a présenté la fiche de la GCR qui accrédite l'Entrepreneur.

[578] Avec égards, le Tribunal ne peut faire sienne, la plaidoirie du technologue Arès et de la procureure de l'Entrepreneur qu'il faille tenir compte, avant de rejeter la demande d'arbitrage, de la fin du texte de la Norme ;

[578.1] *Toutefois, il faut, si l'on opte pour ce type d'installation, prendre des précautions supplémentaires en ce qui concerne la construction du seuil ou de l'appui extérieur pour empêcher l'infiltration de l'eau ;*

[578.1.1] [car] cela signifierait que ça risque de créer davantage de problème ;

pour les raisons suivantes :

[578.2] l'ingénieur Pelletier a fait part qu'une solution, au moins, existe ;

[578.3] la Cour suprême dans *Davie Shipbuilding c. Cargill Grain Co*⁷⁴ parle de l'« expertise » des exécutants ou des hommes de l'art ;

[578.4] Vincent Karim⁷⁵ affirme qu'un entrepreneur ne peut détenir un permis sans avoir l'« expertise » requise dans les ouvrages qu'il est appelé à réaliser ;

⁷⁴ [1978] 1 R.C.S. 570 p. 577 : « Le point de départ est la responsabilité des hommes de l'art; ils sont responsables si la preuve n'établit pas à la satisfaction du tribunal la cause d'exonération qui résulte du fait du propriétaire. Si son *expertise* en la matière est très grande et qu'elle *surclasse carrément celle des exécutants*, la responsabilité de ceux-ci sera entièrement écartée. Si, par ailleurs, l'*expertise* du propriétaire est à peu près l'équivalente de celle des hommes de l'art, leur responsabilité ne sera que mitigée. [...] »

⁷⁵ *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Wilson & Lafleur, 3e éd. (2015), par. 546 p. 1066 :



pour conclure comme la plaidoirie signifierait, pour le Tribunal, que l'Entrepreneur est incapable d'agir avec l'expertise requise, ce que le soussigné ne peut conclure puisqu'il lui ordonne d'effectuer les travaux correctifs ; sinon il aurait ordonné à la GCR de les prendre en charge dès maintenant.

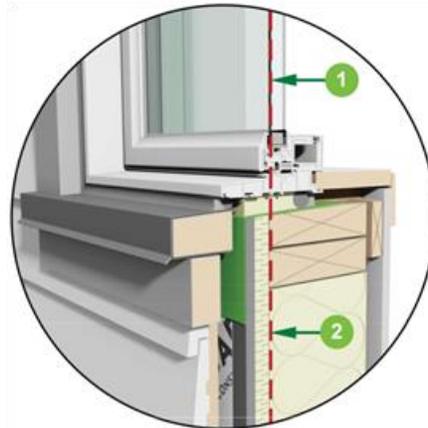
[579] Vu la preuve, soit que l'Entrepreneur ne s'est pas conformé à la Norme applicable et à la figure de la fiche technique de la GCR (pièce B-25), cette contravention est une malfaçon au sens du *Règlement* (voir la Figure 9.7.6.1. - 07.6 Position de la fenêtre dans l'enveloppe extérieure), la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée, sous réserve du fait que la décision de l'Administrateur est précisée en intégrant la Figure 9.7.6.1.-07.6 à la décision :

Figure 9.7.6.1. - 07.6

Position de la fenêtre dans l'enveloppe extérieure

1 Alignement maximal de la face extérieure des panneaux de verre vers l'extérieur

2 Isolant minimum Rsi 0,70 (R-4) devant l'axe extérieur du thermos



DÉLAI D'EXÉCUTION

[580] Ce chapitre sur le délai d'exécution concerne autant les travaux ordonnés à la suite des conclusions de la présente sentence arbitrale sur les Points en arbitrage, que ceux ordonnés par l'Administrateur lors de ses décisions du 6 avril et 28 juin 2023.

[581] Pour la décision du 6 avril 2023, les points accueillis par l'Administrateur qui n'ont pas été portés en arbitrage ou qui ne sont plus en arbitrage, dont le délai d'exécution avait été ordonné au 10 juillet 2023, sont les suivants :

« L'entrepreneur est un professionnel spécialisé, car il ne peut avoir ce titre et détenir un permis sans avoir l'expertise et la connaissance requises dans les ouvrages qu'il est appelé à réaliser. »

- [581.1]1 Porte d'entrée - coupe-froid et frottement ;
- [581.2]3 Soffites - déformation ;
- [581.3]4 Installation déficiente de la grille anti-rongeur ;
- [581.4]5 Absence de chauffage à la cuisine et à la salle à manger ;
- [581.5]7 Dommages à la porte d'entrée ;
- [581.6]8 Robinet de la baignoire - fixation ;
- [581.7]10 Revêtement extérieur: problème de "clip", joint de coin qui bouge ;
- [581.8]11 Entrée de la chambre (plancher) ;
- [581.9]12 Escalier intérieur - problème de contremarches ;
- [581.10]14 porte patio- seulement l'aplomb ;
- [581.11]16 [...] défaut d'installation et fonctionnement seulement le 1er tiroir en haut à gauche du lave-vaisselle près du mur ;
- [581.12]17 Porte de chambre croche.

[582] Pour la décision du 28 juin 2023, les points accueillis par l'Administrateur qui n'ont pas été portés en arbitrage ou qui ne sont plus en arbitrage, dont le délai d'exécution avait été ordonné au 16 octobre 2023, sont les suivants :

- [582.1]1 seulement le scellant et le manque d'ajustement de la porte coulissante de la douche ainsi que la moulure de métal croche qui retient l'autre porte sur la céramique ;
- [582.2]3 Marche de départ dans le haut de l'escalier intérieur ;
- [582.3]4 Défaut de finition au revêtement extérieur de vinyle ;
- [582.4]5 Structure de finition de métal noir sous la fenêtre avant fissurée ;
- [582.5]6 Fenêtre extérieures (solin) ;
- [582.6]7 Frottement de la porte de la salle de bain ;
- [582.7]8 Escalier menant au sous-sol - espacement des marches contre le mur ;

Positions des parties et de l'Administrateur quant à un nouveau délai d'exécution des travaux

Administrateur

[583] Par courriel du 22 février 2024, l'Administrateur, par l'entremise de sa procureure, a écrit :

Nous désirons vous informer que nous sommes d'accord pour que vous rendiez une ordonnance pour ajuster les délais octroyés à l'entrepreneur pour effectuer des travaux correctifs le cas échéant.



Entrepreneur

[584] L'Entrepreneur affirme avoir voulu attendre le sort des Points soumis à l'arbitrage pour entreprendre les travaux correctifs des Points qu'il n'a pas portés en arbitrage.

[585] Il rappelle la sentence arbitrale de gestion à l'issue de la deuxième conférence de gestion tenue le 5 décembre 2023 en continuation d'une première tenue le 28 septembre 2023, qui se lit ainsi :

[14] Puisque cela n'était pas l'objet de la conférence de gestion, la question des délais pour les travaux correctifs ordonnés dans les deux décisions en arbitrage sera discutée lors de l'audience, sans que la présente phrase puisse être interprétée comme une décision dans un sens ou dans l'autre.

[586] L'Entrepreneur demande un délai de trois mois.

Bénéficiaire

[587] La Bénéficiaire considère que si tous les points soumis en arbitrage sont rejetés, il faudra conclure que la procédure de l'Entrepreneur était dilatoire et elle considère que dans ces conditions, un délai de 14 jours devrait être ordonné à défaut de quoi, le dossier devrait être envoyé à la GCR pour exécution ;

[587.1] le Tribunal note ici qu'il ne considère pas les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur comme ayant été produites de mauvaise foi.

[588] Elle demande le rejet des deux demandes d'arbitrage, d'ordonner les travaux, y compris ceux déjà accordés, remettre en état de propreté, et si nécessaire prévoir un endroit viable pendant les rénovations (relogement).

[589] Elle a signé un contrat pour avoir une maison neuve, elle ne veut pas un rafistolage.

Décision sur les délais d'exécution

[590] Après avoir entendu la preuve et les représentations de chacun, le Tribunal conclut d'accorder un délai de rigueur de trois mois de calendrier, pour exécuter les travaux correctifs ; à défaut, la GCR devra les prendre en charge dans le même délai plus deux semaines, les vacances de la construction prises en compte.

FRAIS

Frais d'arbitrage

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

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

[592] En conformité avec l'article 123 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage, selon le compte dressé par l'Organisme d'arbitrage CCAC, seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car



ce dernier est le demandeur, avec⁷⁶ les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'Organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Frais d'expertises

[593] L'Entrepreneur et la Bénéficiaire demandent une ordonnance quant au remboursement de leurs frais d'expertises.

[594] Le Tribunal n'entend pas une réclamation pour dommages-intérêts en vertu du droit commun, mais une réclamation en vertu du *Règlement* qui, à la base, stipule à l'article 125 que *Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.*

[595] L'article 124 du *Règlement* débute ainsi :

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

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent **rembourser au bénéficiaire** même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

Entrepreneur

[596] Pour l'arpenteur-géomètre Patrice Fortin qui a produit une expertise sur les mesures aux coins extérieurs aux quatre endroits mentionnés dans son plan, le Tribunal accueille la réclamation (facture E-19 du 11 octobre 2023 de Tremblay & Fortin) au montant de 650\$ plus taxes 737.34\$.

[597] Pour les factures de l'expert Arès :

[597.1] d'une part, à leur face même, ne sont pas prévues au *Règlement* ces deux factures en E-19 :

[597.1.1] facture 1178 du 20 juin 2023 – accompagnement pour une conciliation du 16 mai 2023 ;

[597.1.2] facture 1204 du 11 septembre 2023 – accompagnement pour une conciliation du 7 septembre 2023 ;

[597.2] d'autre part, le Tribunal a considéré :

[597.2.1] ses conclusions par rapport au critère de pertinence prévu à l'article 124 du *Règlement* (*d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel*) ;

⁷⁶ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.), paragraphes [54] et [61].



- [597.2.2] les frais de déplacement de l'expert sont ici non pas vers la maison objet de l'arbitrage, mais vers la résidence de l'Entrepreneur et n'ont pas de pertinence pour la décision à rendre ;
- [597.2.3] la position de la Cour d'appel qu'une expertise peut être pertinente même si le Tribunal ne donne pas raison totalement au demandeur⁷⁷ ;
- [597.2.4] l'absence du conciliateur Bérubé de la GCR à l'audience ;
- [597.3]et :
- [597.3.1] accueille pour environ 20% des honoraires sur les factures E-23 et E-24 pour la présence et témoignage de l'expert Arès, à un total de 1,000\$ plus les taxes 1,149.75\$;
- [597.3.2] rejette la réclamation pour la facture E-19 (facture 1219 du 17 octobre 2023) – préparation et rédaction des deux rapports d'expert produits au dossier E-7 et E-8.

Bénéficiaire

- [598] La Bénéficiaire a produit une réclamation (B-27, B-28, B-30 et B-16).
- [599] Elle demande le remboursement d'une facture du 27 février 2024 pour le témoignage de son expert à l'audition de l'arbitrage en janvier et février 2024 pour 2,375.00\$ (aucune taxe applicable).
- [600] Bien que non détaillé à cet effet, l'expert s'est déplacé vers la maison de la Bénéficiaire et ce déplacement est considéré pertinent pour l'audition sur Zoom.
- [601] La Bénéficiaire a aussi produit une facture du 29 décembre 2023 pour du travail en décembre 2023 de vérification et de préparation de l'expert en vue de l'arbitrage, qui est également accueillie, pour un total de 2,250.00\$ (aucune taxe applicable).
- [602] Le Tribunal considère que le témoignage de l'expert à l'audience remplit pleinement les critères de frais raisonnables d'expertises pertinentes.
- [603] La Bénéficiaire a produit 3 factures en B-16 pour l'accompagnement de l'ingénieur Pelletier lors de la conciliation, et la facture d'un inspecteur, André Côté, qui n'a pas eu de pertinence à l'audience – ces factures ne font pas partie de la définition de l'article 124 du *Règlement* et ne sont pas accueillies.

CONCLUSION

- [604] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :
- [605] **Réclamation 9690 (décision du 6 avril 2023, pièce A-16) :**
- [605.1] **Point 2 : Escalier intérieur - différence de teinte ;**

⁷⁷ *Fenplast inc. c. Prelco inc.*, 2022 QCCA 264, par. [30], <<https://canlii.ca/t/jmkst>> *Michaud c. Équipements ESF inc.*, 2010 QCCA 2350, par. [98] et [102] <<https://canlii.ca/t/2f194>>



[605.1.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur **SOUS RÉSERVES DE CE QUI SUIT : MAINTIENT** la décision de l'Administrateur:

L'entrepreneur devra corriger adéquatement la fixation du garde-corps de même qu'il devra atténuer les différences de teinte à l'endroit du vernis des éléments en bois constituant le garde-corps [...]

seulement pour ce qui suit

605.1.1.1. la différence de teinte entre les deux poteaux/sur demi-poteaux verticaux, et la rambarde ou main-courante ou rampe qui les relie ;

605.1.1.2. la fixation soit (1) l'espacement à une extrémité de la rampe au bout mal coupé et du premier poteau (le second étant celui accoté au mur) ; et (2) la tige insérée au bout ;

[605.2]**Point 6 : Absence d'arrêt de porte :**

[605.2.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **REJETTE** la décision de l'Administrateur sur ce point ;

[605.3]**Point 9 : Entrée de la salle de bain (plancher): espacement visible, trou ;**

[605.3.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur ;

L'entrepreneur devra revoir l'installation de la moulure de transition, dans le respect des règles de l'art ;

[605.4]**Point 13 : Équerrage et Niveau des quatre murs et Point 18 : Comptoirs mal ajustés ;**

[605.4.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur **SOUS RÉSERVES DE CE QUI SUIT : MAINTIENT** la décision de l'Administrateur **seulement** pour ce qui suit :

605.4.1.1. **Quant au Point 13, MAINTIENT** la décision de l'Administrateur et la modifie ainsi :

Que l'entrepreneur apporter les correctifs requis aux jonctions des murs extérieurs/intérieurs afin de les rendre d'équerre, et aux murs extérieurs/intérieurs pour qu'ils soient de niveau, y compris, pour tout dénivellement localisé.

Une fois les travaux complétés, l'entrepreneur devra remettre les lieux à leur état d'origine, incluant les travaux de peinture, en portant une



attention particulière pour minimiser les différences de teinte et texture avec l'adjacent ;

605.4.1.2. **Quant au Point 18, MAINTIENT** la décision de l'Administrateur, illustrée de nombreuses photos sur la malfaçon à corriger :

L'entrepreneur devra revoir l'installation des comptoirs et caissons de la cuisine afin qu'ils soient de niveau et d'équerre, surtout dans le secteur des armoires près de la cuisinière et donnant sur le coin arrière gauche de la résidence.

Quant à l'espacement dédié à la cuisinière, l'entrepreneur devra le remettre d'équerre.

L'entrepreneur devra par la suite remettre les lieux à leur état d'origine ;

605.4.1.2.1. **SAUF, QUANT** à l'espace dénoncé comme trop grand pour laisser entrer la cuisinière, **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **REJETTE** la décision de l'Administrateur sur ce point seulement ;

605.4.1.2.2. **ET ORDONNE** à la Bénéficiaire, dans les dix jours des présentes, de communiquer par courriel à l'Entrepreneur, avec l'Administrateur GCR en c.c. en même temps, son intention de poser ou non un dossier et à quel endroit ;

[605.5] **Point 14 : Porte fenêtre - mal isolée et défaut de configuration au pourtour et dans le bas ;**

[605.5.1] **DÉCLARE** ce point académique vu l'ordonnance au Point 9 de la seconde réclamation, sous réserves que les travaux correctifs doivent inclure une isolation, une configuration au pourtour et dans le bas et un ajustement de la petite vis d'ajustement pour permettre que la porte ferme d'aplomb selon la règle de l'art ;

[605.6] **Point 15 : Plancher du rez-de-chaussée - inclinaison et protubérance ;**

[605.6.1] **(1) inclinaison du plancher et (6) bosse :**

605.6.1.1. **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur ;

L'entrepreneur devra apporter les correctifs requis à l'endroit du plancher de la salle à



manger du rez-de-chaussée, tant à proximité de l'ilot, que devant la porte fenêtrée, et ce, afin de le remettre à niveau. Il devra également intervenir à l'endroit de la protubérance ressentie entre le comptoir et la table de la cuisine, après quoi il devra remettre les lieux à leur état d'origine ;

[605.6.2] **(7) pente du plancher devant le comptoir ;**

605.6.2.1. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant au plancher et **REJETTE** la décision de l'Administrateur sur cet élément **SOUS RÉSERVES DE CE QUI SUIT ;**

605.6.2.1.1. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de corriger le niveau de ce comptoir sur lequel roule une bille qui est vissé sur un mur qui n'est pas droit (voir le Point 18) ;

[605.6.3] **Point 16 : Armoires, tiroir et poignées - défaut d'installation et fonctionnement ;**

605.6.3.1. **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur ;

L'entrepreneur devra effectuer les correctifs requis aux panneaux des tiroirs, aux portes et coup de pied des armoires de la cuisine afin d'obtenir un ajustement adéquat et un fonctionnement aisé des portes et tiroirs, tout comme il devra revoir l'installation des tiroirs à la salle de bain ;

[605.6.4] **Point 19 : Moulures avec espacement - défaut d'installation ;**

605.6.4.1. **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur ;

L'entrepreneur devra revoir l'installation de l'ensemble des moulures de bas de murs et apporter les correctifs qui s'imposent aux endroits requis, afin que l'ensemble respecte les règles de l'art et qu'elles soient ainsi prêtes à recevoir la peinture, dont l'application est du ressort de la bénéficiaire, lesdites moulures de bas de mur n'ayant pas été peintes à ce jour et dont l'application n'était pas prévue au contrat ;

[606] **Réclamation 10109 (décision du 28 juin 2023, pièce A-25) :**

[606.1] **Point 1 : Installation de la douche jugée douteuse ;**



[606.1.1] **(1) La membrane et (2) Carrelage en escalier au niveau de la moulure**

606.1.1.1. **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur ;

L'entrepreneur devra procéder à l'installation de la membrane de la douche derrière le carrelage céramique, ce qui implique qu'il devra revoir par le fait même l'installation de l'ensemble de la douche, y compris corriger le carrelage en escalier après quoi, une fois les travaux exécutés, il devra remettre les lieux à leur état d'origine ;

[606.1.2] **(3) la moulure est croche et (4) la porte n'est pas étanche**

606.1.2.1. **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur d'y effectuer les travaux correctifs et **LUI ORDONNE** de s'y conformer ;

[606.2] **Point 2 : Fissures au coulis du carrelage céramique de la douche ;**

[606.2.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à ce sujet ;

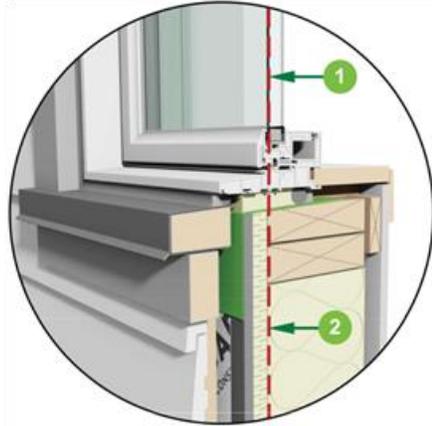
[606.3] **Point 9 : Porte-fenêtre ;**

[606.3.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur :

L'entrepreneur devra effectuer les correctifs requis au thermos central de la porte-fenêtre en procédant à l'ajustement de la porte afin que ledit thermos soit positionné du côté intérieur de l'isolant, après quoi il devra remettre les lieux à l'état d'origine

[606.3.2] sous réserves de ce qui suit : **ORDONNE** que les travaux correctifs doivent rendre conforme la porte-fenêtre à la Figure 9.7.6.1. - 07.6 (pièce B-25)





[606.3.3] et **ORDONNE** que les travaux correctifs doivent inclure, sans limiter la généralité, une isolation, une configuration au pourtour et dans le bas et un ajustement de la petite vis d'ajustement pour permettre que la porte ferme d'aplomb selon la règle de l'art ;

[607] **REJETTE** les autres demandes de l'Entrepreneur non incluses dans les présentes conclusions ;

[608] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs en vertu des présentes dans un délai de trois mois de calendrier de la date de la présente sentence quant aux points de la demande d'arbitrage énumérés ci-haut aux sous-paragraphes des paragraphes [605] et [606], et aux sous-paragraphes suivants :

[608.1] décision du 6 avril 2023, les points accueillis par l'Administrateur qui n'ont pas été portés en arbitrage ou qui ne le sont plus :

[608.1.1] 1 Porte d'entrée - coupe-froid et frottement ;

[608.1.2] 3 Soffites - déformation ;

[608.1.3] 4 Installation déficiente de la grille anti-rongeur ;

[608.1.4] 5 Absence de chauffage à la cuisine et à la salle à manger ;

[608.1.5] 7 Dommages à la porte d'entrée ;

[608.1.6] 8 Robinet de la baignoire - fixation ;

[608.1.7] 10 Revêtement extérieur: problème de "clip", joint de coin qui bouge ;

[608.1.8] 11 Entrée de la chambre (plancher) ;

[608.1.9] 12 Escalier intérieur - problème de contremarches ;

[608.1.10] 14 porte patio- seulement l'aplomb :

[608.1.11] 16 [...] défaut d'installation et fonctionnement seulement le 1er tiroir en haut à gauche du lave-vaisselle près du mur ;

[608.1.12] 17 Porte de chambre croche.

[608.2] décision du 28 juin 2023, les points accueillis par l'Administrateur qui n'ont pas été portés en arbitrage ou qui ne le sont plus :

[608.2.1] 3 Marche de départ dans le haut de l'escalier intérieur ;

[608.2.2] 4 Défaut de finition au revêtement extérieur de vinyle ;

[608.2.3] 5 Structure de finition de métal noir sous la fenêtre avant fissurée ;

[608.2.4] 6 Fenêtre extérieures (solin) ;

[608.2.5] 7 Frottement de la porte de la salle de bain ;

[608.2.6] 8 Escalier menant au sous-sol - espacement des marches contre le mur ;

[609] **ORDONNE** à l'Administrateur de surveiller l'exécution des travaux selon les temps et moments qu'il jugera appropriés ;

[610] **LE TOUT** selon les règles de l'art et l'obligation de résultat, le délai de trois mois étant de rigueur, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, dans le même délai plus deux semaines, de faire effectuer ces travaux le tout, selon les règles de l'art et l'obligation de résultat sans autre avis ni délai **ET AUTORISE** l'Administrateur de faire effectuer ou de commencer ces travaux, comme caution de l'Entrepreneur, avant la fin du délai de trois mois prescrits pour l'Entrepreneur, s'il a des motifs raisonnables de conclure que l'Entrepreneur refuse ou néglige d'effectuer ces travaux ;

[611] **RAPPELLE** que les travaux correctifs incluent mais sans limitation, si applicables à la situation des faits, les garanties prévues aux alinéas 6^o et 7^o de l'article 10 du *Règlement*⁷⁸ ;

[612] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer à l'Entrepreneur la somme de 1,650\$ (plus les taxes 1,897.09\$) pour ses frais d'expertises, sous réserves du paragraphe qui suit quant à la compensation ;

[613] **ORDONNE** à l'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement, de payer à la Bénéficiaire pour ses frais d'expertises la somme de 4,625.00\$ (sans taxe applicable) et **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute somme qu'il aurait payée à la Bénéficiaire en vertu de sa condamnation solidaire sous l'article 124 du *Règlement* et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 et Annexe II 5^o du *Règlement* et **PRONONCE** compensation entre toute somme due à l'Entrepreneur en vertu de l'article 124 paragraphe 1 du *Règlement* (par. [612]) et toute somme qu'il aurait payée à la Bénéficiaire en vertu de l'article 124 paragraphe 2 du *Règlement* (par. [613]) ;

⁷⁸ **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 : 6^o le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable; 7^o la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.



[614] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage CCAC après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 4 avril 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureurs :

Entrepreneur :
M^e Marylou Leblanc

Bénéficiaire :
Se défend seule

Administrateur (par courriel seulement) :
M^e Nancy Nantel

Autorités citées :

Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094 <https://canlii.ca/t/gwnj6>.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211 <<https://canlii.ca/t/fzn52>>.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56 <<https://canlii.ca/t/2f9c6>>.

Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées) 2006 CSC 14 <<https://canlii.ca/t/1n3bl>>.

Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc. 2012 QCCA 385 <https://canlii.ca/t/fqcwz>.

Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al., [1977] 1 S.C.R. 112 <<https://canlii.ca/t/1zfbk>>.

Association des pompiers de Montréal inc. c. Ville de Montréal, J.E. 2011-699, 2011 QCCA 631 <<https://canlii.ca/t/fkv5f>>.

Lacombe et Construction Whistler inc. 2017 CanLII 152270 (Karine Poulain, alors arbitre, auj. juge administratif) <<https://canlii.ca/t/jfl3l>>.



Lefrançois c. 9125-3575 Québec inc. et La garantie des maîtres bâtisseurs inc., GAMM, 7 octobre 2010, Jean Morissette, arbitre, <https://t.soquij.ca/a4GKw> .

Diallo c. 4176855 Canada inc. et La garantie habitation du Québec inc., GAMM, 5 août 2013, Jean Morissette, arbitre, <https://t.soquij.ca/s6DRn> .

Syndicat de copropriété du 5366, 10e avenue et Développement P10 inc., 2019 CanLII 96091, (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/j2v01>>.

9211-4388 Québec inc. (f/a/s les habitations trigone inc.) c. SDC promenades du golf 4 884 984, 2019 CanLII 62611, (Jean Philippe Ewart, arbitre) <<https://canlii.ca/t/j1d4q>>.

Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et Raymond Chabot [...] Garantie Abritat, Soreconi 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre, <https://t.soquij.ca/t7Q5E> .

Construction Réal Landry inc. c Rae 2011 QCCA 1851 <<https://canlii.ca/t/fncfl>>.

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre, <https://t.soquij.ca/Jj53R> .

Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc. SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Marcel Chartier, arbitre, <https://t.soquij.ca/p2PJs> .

Lavallée et Habitations MJS inc., 2023 CanLII 7234 (Yves Fournier, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jvb15>>.

Roberge c. Bolduc 1991 1 R.C.S. 374 <<https://canlii.ca/t/1fsnx>>.

Shawinigan Engineering Co. c. Naud 1929 R.C.S. 341 <<https://canlii.ca/t/fsmxf>>.

Premier Tech Ltée c. Dollo 2015 QCCA 1159 <<https://canlii.ca/t/gk1dr>>.

Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4^e éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008.

Fournier c. Lamonde 2004 CanLII 17901 <<https://canlii.ca/t/1gtk1>>.

Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada Ltée, [1985] J.Q. no 96; *B.D. c. F.P.*, [1995] A.Q. no 785; 1985 CanLII 2989 <<https://canlii.ca/t/qpl5r>>.

Brouillard dit Chatel c. La Reine, [1985] 1 R.C.S. 39 <<https://canlii.ca/t/qpl67>>.

Guy Gauthier et al. c. Goyette Duchesne Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ 2006 CanLII 60492 (Jeffrey Edwards, alors arbitre, auj. j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/1v6fh>>



Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ GAMM 2008-09-002, 20 novembre 2008, Johanne Despatis, Arbitre <https://t.soquij.ca/q6SXf> .

Lavallée c. Habitations M.J.S. Inc et GCR, 2023 CanLII 7234, Yves Fournier, arbitre <<https://canlii.ca/t/jvb15>>.

Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes 2004 CanLII 47872 <<https://canlii.ca/t/1jgvr>>.

Rioux et Construction SMB Dallaire inc., 2023 CanLII 102829 (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/k106t>>.

Roy et SG Habitation inc., 2023 CanLII 86686 (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/k09qt>>.

Lemieux et Constructions Lem-Tech inc., 2022 CanLII 2655 (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jlvr7>>.

Cité de Sainte-Foy c. Société Immobilière Enic Inc., 1966 CanLII 41, [1967] RCS 121, <<https://canlii.ca/t/1xd0m>>.

Giustini c. Expo Ornamental Inc., 2007 QCCA 417 <<https://canlii.ca/t/1qzlj>>.

Ville de Pointe-Claire c. Asphalte Béton Carrières Rive-Nord inc. 2023 QCCA 1565 <<https://canlii.ca/t/k1tdg>>.

Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc. 2012 QCCA 1736 <<https://canlii.ca/t/fszpq>>.

Coffrage Magma inc. c. Groupe Dubé & Associés Inc. 2016 QCCS 3382 (Chantal Lamarche, J.C.S.) <<https://canlii.ca/t/gsm0q>>.

Frève et Constructions Levasseur Inc. (CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre) <https://t.soquij.ca/Xc6x7>.

Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart 2019 QCCS 40 (Danielle Mayrand, J.C.S.) <<https://canlii.ca/t/hx0r3>>.

Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC De La Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre : *SDC de la bâtisse Savage et Immobilier Versant Ouest inc.*, 2019 CanLII 68468 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/j1mvs>>

9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>.

Picard c. Johnson & Higgins Willis Faber Itée, [1987 CanLII 891](#) (QC CA).

Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4^e édition,



Les Entreprises Stévalka c. Farah 2014 QCCS 1842 (Yves Poirier, j.c.s.)
<<https://canlii.ca/t/g6qcb>> , appel rejeté sur requête 2014 QCCA 1370
<<https://canlii.ca/t/g82j1>>.

Inframax Construction inc. c. 9349 4672 Québec inc., 2023 QCCS 1785 (Judith Harvie, j.c.s.)
<<https://canlii.ca/t/jxdbs>>.

Lamothe c. Marquis 2017 QCCQ 2379 (Gilles Lafrenière, j.c.q.) <<https://canlii.ca/t/h33nt>>.

Les Habitations Signature Inc. et Folco et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, GMM 2007-09-007, 10 janvier 2008, M^e Jeffrey Edwards, arbitre
<https://t.soquij.ca/d7LEb> .

Myre et William Alliance inc., 2020 CanLII 58685 (Jacynthe Savoie, arbitre)
<<https://canlii.ca/t/j98l2>>.

Jeffrey Edwards et Sylvie Rodrigue *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.

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 <https://t.soquij.ca/Ms4o8> .

Polat c. Construction D'Astous Itée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc SORECONI, 27 juin 2014, 2014 CanLII 51500, M^e Lydia Milazzo, arbitre
<<https://canlii.ca/t/g8v69>>.

Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S12-022801-NP, 2 avril 2013, Tibor Holländer, arbitre
<https://t.soquij.ca/w6Q3D> .

McNicoll c. McDonald 2012 QCCQ 8482 (Patrick Thérout, j.c.q.) <<https://canlii.ca/t/ftdcr>>

Fraternité nationale des charpentiers-menuisiers, section locale 9 c. Union internationale des journaliers d'Amérique du Nord, sections locales 62, 527A et 1275 2009 QCCA 439
<<https://canlii.ca/t/22g5p>>.

Pomerleau c. Office de la construction du Québec 1987 CanLII 404 (QC CA)
<<https://canlii.ca/t/1ppht>>.

Union internationale des journaliers d'Amérique du Nord, section locale 62 et Association nationale des peintres et métiers connexes, section locale 99 2019 QCTAT 5142 (Gaëtan Breton, juge administratif), <<https://canlii.ca/t/j3l65>>

R. c. Lifchus [1997] 3 R.C.S. 320 <<https://canlii.ca/t/1fqzs>>.

Bédard c. Directeur des poursuites criminelles et pénales 2021 QCCA 377
<https://canlii.ca/t/jdlgt>



R. c. Demers, 1998 CanLII 12836 (QC CA) <<https://canlii.ca/t/1n9tr>>.

Comité paritaire de l'industrie de l'automobile des régions Lanaudière-Laurentides c. 9012-0692 Québec inc. 2023 QCCA 100 <<https://canlii.ca/t/jv2v8>>.

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

Daunais c. Farrugia, [1985] R.D.J. 223 (C.A.) <<https://canlii.ca/t/gpl5b>>.

F.R. c. Société de l'assurance automobile du Québec 2011 QCCA 2151 <https://canlii.ca/t/fnzif>

Vaillancourt c. Promutuel Boréale 2024 QCCA 331 <<https://canlii.ca/t/k3jrj>>.

Stoneham et Tewkesbury c. Ouellet, [1979 CanLII 15 \(CSC\)](#), [1979] 2 R.C.S. 172

Paquet c. Construction Godin & Leclerc inc 1998 CanLII 13145 <<https://canlii.ca/t/1ncr7>>.

Davie Shipbuilding c. Cargill Grain Co [1978] 1 R.C.S. 570 <<https://canlii.ca/t/1zf7b>> .

Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, Wilson & Lafleur, 3e éd. (2015).

Garantie Habitation du Québec inc c. Masson 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>.

Fenplast inc. c. Prelco inc., 2022 QCCA 264 <<https://canlii.ca/t/jmkst>>.

Michaud c. Équipements ESF inc., 2010 QCCA 2350 <<https://canlii.ca/t/2f194>>.

