

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 : 192794-8966
N° dossiers CCAC : S23-102502-NP

Entre

**9206-1308 Québec Inc./
Constructions PG**
Entrepreneur

ET

**Véronique Quévillon-Huberdeau
Jonathan Lévesque**
Bénéficiaires

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur : M^e Pierre-Marc Boyer
Pierre-Marc Larochelle
Pascal Goderre

Pour les Bénéficiaires : Véronique Quévillon-Huberdeau
Jonathan Lévesque

Pour l'Administrateur : M^e Nancy Nantel
Martin Bérubé
Marie-Claude Laberge

Date de l'audience : 22 août 2024

Date de la sentence : 19 septembre 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

9206-1308 Québec Inc./
Constructions PG
a/s M^e Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats
3090, Boul. Le Carrefour, suite 200,
Laval, H7T 2J7

BÉNÉFICIAIRES:

Véronique Quévillon-Huberdeau
Jonathan Lévesque
4205 rue des Herbiers
Saguenay, Qc. G7P 0B4

ADMINISTRATEUR :

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

Pièces

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Rapport d'expert de Pierre-Marc Larochelle
- E-2 : Échange de courriels entre Martin Bérubé et Patrick Goderre
- E-3 : Échange de courriels avec Nudura
- E-4 : CV de Pierre-Marc Larochelle
- E-5 : Factures en liasse de Pierre-Marc Larochelle

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 8 janvier 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 5 février 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 27 août 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 31 août 2022, incluant :
 - > Formulaire de dénonciation daté du 31 août 2022;
- A-5 Formulaire de réclamation



A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 11 novembre 2022, incluant:

- > Formulaire de dénonciation daté du 31 août 2022 (voir A-4);
- > Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

A-7 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 11 novembre 2022, incluant :

- > Formulaire des mesures à entreprendre rempli;
- > Courriel de l'Entrepreneur transmis aux Bénéficiaires en lien avec les points dénoncés daté du 6 septembre 2022;
- > Quittance signée par l'Entrepreneur datée du 6 septembre 2022;
- > Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur en lien avec des travaux sur la douche, daté du 15 septembre 2022;

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

A-8 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 19 janvier 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-10 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 25 septembre 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-11 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 25 septembre 2023, incluant:

- > Demande d'arbitrage des Bénéficiaires non datée;
- > Décision de l'Administrateur datée du 25 septembre 2023 (voir A-10);
- > Courriel et Lettre de nomination de l'arbitre datée du 1er février 2024;

A-12# Curriculum Vitae du conciliateur.

A-13 Fiches techniques en liasse GCR

A-14.1 et A-14.2 Photos prises par Martin Bérubé le 17 octobre 2023

Les Bénéficiaires ont produit :

B-1 à B-4 photos du 27 septembre 2023 (porte-patio et fenêtre adjacente au premier étage (au-dessus de l'étage du rez-de-jardin))

INTRODUCTION.....	4
TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE	6
Patrice Goderre.....	6
Pierre-Marc Larochelle	19
Jonathan Lévesque	24
Marie-Claude Laberge.....	27
Martin Bérubé	31
En contre-preuve	35
PLAIDOIRIES	35
Entrepreneur	35
Administrateur.....	36
Bénéficiaires.....	38
DÉCISION	38
Introduction	38
Le délai raisonnable	38
Le rapport d'expert produit par l'Entrepreneur	39
Le Tribunal n'est pas lié par l'opinion d'un expert (Cour suprême)	40



L'opinion juridique d'un expert technique est à proscrire (Cour d'appel)	40
La malfaçon doit être <i>découverte</i> dans l'année et non, <i>dénoncée</i> dans l'année.....	41
Norme CSA d'installation des fenêtres et aussi la norme de l'article 9.27 CNB sur la protection des murs et leurs interfaces	43
Couverture pour malfaçon : le vice caché dans la décision du 25 septembre.....	47
Travaux correctifs et délai d'exécution	48
FRAIS D'EXPERTISES	49
FRAIS DE L'ARBITRAGE.....	50
CONCLUSION	50

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur GCR du 25 septembre 2023, supplémentaire à une décision du 19 janvier 2023, reçue par le CCAC le 25 octobre 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 1^{er} février 2024.
- [2] Le différend que l'Entrepreneur a avec la décision supplémentaire de l'Administrateur du 25 septembre 2023 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher, est :
- [2.1] Point 1. Absence de membrane et/ou autres matériaux et isolation des portes et fenêtres.
- [3] Dans sa première décision du 19 janvier 2023, l'Administrateur conclut qu'il n'était pas en mesure de statuer à ce stade – le Tribunal a mis une partie de la décision en caractères gras, car il sera question de cet élément lors du témoignage du conciliateur Bérubé :

Les bénéficiaires dénoncent l'absence de membrane au pourtour des ouvertures (portes et fenêtres) sur l'ensemble du bâtiment, principalement à l'endroit du coffrage isolant de marque NUDURA.

Ils dénoncent également que du froid est ressenti dans la salle de bain du rez-de-chaussée, chose que n'a pas été en mesure de constater le soussigné lors de sa visite.

Il appert que la problématique de froid avait été abordée avec l'entrepreneur, laquelle n'a toutefois pas été dénoncée au formulaire du 31 août 2022.

L'entrepreneur a mentionné aux bénéficiaires qu'ils n'avaient qu'à l'informer lorsque ladite problématique de froid serait remarquée et qu'il interviendrait rapidement. L'administrateur tient à informer les bénéficiaires que dans l'éventualité où l'entrepreneur n'intervenait pas advenant que la problématique soit ressentie, ces derniers devront dénoncer cet élément en bonne et due forme afin que l'administrateur puisse statuer sur ledit élément.

Quoiqu'il en soit, en ce qui a trait à l'absence de membrane au pourtour des ouvertures à l'endroit du système de coffrage isolant (NUDURA) ou encore au pourtour de l'ossature de bois, l'administrateur n'a pas été en mesure de constater



clairement l'ensemble des composantes malgré que le bénéficiaire ait produit des photographies.

L'entrepreneur a pour sa part mentionné aux bénéficiaires que l'installation est conforme et qu'au surplus, un inspecteur de la GCR avait déjà inspecté plusieurs bâtiments similaires. Après vérification par le soussigné auprès de l'inspecteur de la GCR, il ne nous est pas possible de confirmer les propos de l'entrepreneur à cet égard.

Lors de l'inspection en compagnie des bénéficiaires et du représentant de l'entrepreneur, l'administrateur a compris la situation dénoncée par les bénéficiaires, de même que l'entrepreneur a confirmé que l'installation de l'ensemble des ouvertures a été faite dans le respect de la norme A440, principalement au niveau des membranes d'étanchéité.

Cependant, malgré les demandes du bénéficiaire et du soussigné, l'entrepreneur n'a pas produit les photographies démontrant la présence de membranes aux ouvertures (portes et fenêtres).

Ainsi, afin que nous puissions rendre une décision juste et éclairée, l'administrateur demande à l'entrepreneur de fournir la preuve de la conformité de l'installation des portes et fenêtres à l'endroit des ouvertures du coffrage isolant de marque NUDURA.

Il devra pour ce faire, obtenir confirmation auprès de la compagnie NUDURA à l'effet que les membrane et la résistance à l'air et à l'eau sont conformes aux directives d'installation de la compagnie, le tout à être vérifié par des ouvertures exploratoires à être pratiquées au bâtiment par l'entrepreneur.

L'entrepreneur devra fournir des photographies et une attestation à l'effet que l'installation des portes et fenêtres est conforme au code et au directives d'installation de la compagnie NUDURA. (Caractères gras du Tribunal)

L'entrepreneur devra transmettre aux parties au plus tard d'ici le 28 février 2023, l'analyse de conformité de l'installation des ouvertures, tant au niveau des membranes et solins qu'en ce qui a trait à l'étanchéité à l'air et à l'eau, conformément avec le type d'installation requis au pourtour des ouvertures

Analyse et décision

L'administrateur n'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée compte tenu de la nature de la problématique soulevée, l'entrepreneur devra procéder à l'expertise décrite ci-dessus.

Sur réception des documents exigés, l'administrateur s'engage à statuer conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

- [4] Dans sa décision supplémentaire du 25 septembre 2023, l'Administrateur écrit – le Tribunal a mis une partie de la décision supplémentaire en caractère gras, car il sera beaucoup question de cet élément lors du témoignage, entre autres, de l'expert Larochelle :



Dénonciation : Nous avons remarqué des entrées d'air à plusieurs endroits et par toutes les portes et fenêtres de la maison. Il n'y avait pas d'uréthane ni dans les contours des portes ni ceux des fenêtres, nous avons révisé les photos prises lors de la construction et l'installation de nos portes et fenêtres. Après quelques recherches, nous avons constaté qu'il manquait la pose de membranes préalable à l'installation des portes et fenêtres. [...]

Suivant la réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, au jour de sa visite, n'avait observé aucun désordre en lien avec la situation dénoncée.

Entretiens, les bénéficiaires ont mentionné avoir remarqué de l'eau s'infiltrant par les portes-fenêtres du rez-de-jardin.

L'administrateur exige à l'entrepreneur qu'il démonte les portes-fenêtres qui fuient au rez-de-jardin et les réinstallent adéquatement.

Dans la mesure où l'absence de membrane soit constatée lors de ces travaux, nous **exigeons de l'entrepreneur** qu'il revoit l'ensemble des portes et fenêtres du bâtiment **afin de se conformer à la norme CSA A-440.4 en vigueur**, à savoir qu'il devra dégarnir le revêtement extérieur, retirer les portes et fenêtres des ouvertures, et ce, afin de déterminer si l'installation en place respecte les normes.

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement [...]

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

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

TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE

Patrice Goderre

[5] Patrice Goderre est président directeur-général et unique actionnaire de la société Entrepreneur, depuis 2009.

[6] Ce sont les Bénéficiaires qui l'ont contacté pour avoir une soumission pour la construction de leur maison.

[7] L'inspection préreception s'est déroulée le 27 août 2021, un bon climat régnait entre les parties.

[8] C'est à l'automne 2022 qu'il a entendu parler la première fois par courriel de la problématique dénoncée par les Bénéficiaires ;

[8.1] le Tribunal note, pour être plus précis, que la dénonciation des Bénéficiaires est du 31 août 2022.

[9] Martin Bérubé (GCR) lui a demandé [à la visite des lieux du 6 décembre 2022 puis à la décision du 19 janvier 2023] une justification de son travail ;

[9.1] les fenêtres dans le produit Nudura, qui est un coffrage isolant rempli de béton au lieu de structures en bois conventionnels, ne sont pas prévues



dans les fiches techniques de la GCR, c'est un produit de construction différent des dessins fournis par GCR au niveau de l'installation ;

[9.2] il a envoyé ses photos pour que le représentant de Nudura, confirme que son installation était bonne, pour confirmer à GCR qu'elle était bonne, selon l'ordonnance dans la première décision du 19 janvier 2023 ;

[9.2.1] c'est lui qui les a prises avec une caméra dans un petit tube qu'on peut glisser et d'autres avec une caméra normale.

[10] Il produit un échange de courriel entre lui, Nudura et Martin Bérubé (GCR) (pièce E-3) :

De : Patrice Goderre
A : Martin Bérubé
2023-02-22 8 :53 :21 PM

Bonjour M. Bérubé,

Je vous transfère le suivi du courriel du représentant de Nudura dans le dossier 192794 (voir à la suite de ce courriel)

Notez que nous n'étions pas au courant que des photos lors de l'installation des fenêtres pouvaient nous être exigées. Nous en prendrons dans toutes nos prochaines constructions.

Notez aussi qu'aucune infiltration d'eau n'a été signifiée en prêt de 2 ans dans ce dossier.

Espérant le tout conforme à vos attentes pour compléter votre dossier

Patrice Goderre
418-

De : Brideau, Pierre []
Envoyé : 22 février 2023 14:48
À : Patrice Goderre <>
Objet : RE: besoin d'attestation

Bonjour M. Goderre,

Merci de nous partager vos images de l'installation de vos fenêtres, je suis de l'opinion que ce type de fenêtre avec la moulure intégrée dans la fenêtre qui excède l'ouverture de la fenêtre de 3.5'' et surtout combiné avec le larmier et la membrane sur le dessus qui est un excellent détail pour prévenir les infiltrations d'eau **ceci effectivement avec un bon scellant dans les joints entre la moulure et le revêtement démontre une très bonne installation.** (caractères gras du Tribunal)

Je demeure disponible pour échanger en tout temps.

Merci,

Pierre Brideau



Représentant Technique
Technical Sales Representative
Nudura Québec
Tremco Canada Division, RPM Canada



From: Patrice Goderre <>
Sent: Thursday, February 9, 2023 12:02 PM
To: Brideau, Pierre <>
Subject: besoin d'attestation

Bonjour M. Brideau,

Tel que discuté voici les photos pour la maison dont je vous ai parlé en début de semaine. J'ai utilisé une petite caméra pour démontrer la présence de membrane (le client disait qu'il n'y en avait pas lors de la construction) qui jointe notre larmier et le nudura. De plus en entrant nos doigts on la sent bien.

J'aurais besoin d'une attestation de Nudura comme de quoi pour cette maison vous accepter cette installation (sans membrane dans les côtés) vu la présence d'une moulure intégré à la fenêtre (qui elle est installée sur la forence à $\frac{3}{4}$ du mur) et l'installation d'un larmier avec membrane.

Merci pour votre aide.

Patrice Goderre, PDG
418-

- [11] L'objectif de cette communication à Martin Bérubé était pour lui montrer que son installation était correcte.
- [12] Il n'y a pas eu de suite à ce courriel de février 2023, lui il pensait que le dossier était clos.
- [13] Entre février 2023 et la décision du 25 septembre 2023, il a eu zéro communication de la part des Bénéficiaires et de la part de la GCR, il a été surpris [par la décision du 25 septembre], il pensait que le dossier était clos à la suite du courriel de Nudura de février.
- [14] Ce n'est qu'au 25 septembre 2023 qu'il a entendu parler la première fois d'une infiltration d'eau par la décision de la GCR, avant cette date il n'avait jamais entendu parler d'une infiltration d'eau.
- [15] Il est allé assez rapidement sur les lieux après la réception de la décision, il n'est pas du genre à laisser traîner.
- [16] Ce qu'il a constaté de visu pour la première fois en septembre 2023 quand il est allé voir pourquoi de l'eau rentrait, les Bénéficiaires avaient fait des travaux à la



porte-patio, à la terrasse, après ses travaux de construction à lui, après la réception [de ses travaux].

[17] Il y a vu qu'une nouvelle dalle de béton-terrasse avait été installée ;

[17.1] la réponse était assez évidente ;

[17.1.1] la terrasse est posée plus haut que le dessus du seuil de la porte-patio, avec une pente qui orientait l'eau vers le bâtiment, vers la porte ;

[17.1.2] de chaque côté du bâtiment il y avait des descentes de gouttières qui envoient l'eau de chaque côté, ce qui fait que l'eau de la terrasse est poussée vers le bâtiment ;

[17.1.3] ça explique l'infiltration.

[18] Quand il est allé il n'a pas constaté de trace d'eau, c'était sec – ni trace de coulisse d'eau ;

[18.1] quand on leur a fait démonter les portes pour vérifier comme demandé par GCR, il n'y avait pas de trace d'infiltration d'eau.

[19] Il réfère à l'échange de courriels produit en E-2 :

De : Vanessa Poirier <v[...]@constructionspeg.com>

Envoyé : 26 septembre 2023 07:23

À : Martin Bérubé, T.P. <m[...]@garantiegr.com>; Réclamation GCR <reclamation@garantiegr.com>

Cc : francois.bergeron@apchq.com

Objet : Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

Bonjour,

- Nous aimerions obtenir des informations relativement à cette décision :

- Date des 2 photos de l'infiltration d'eau dans le bas de la porte du rez-de-jardin

- Date de la dénonciation de ce nouvel élément puisque le bénéficiaire ne nous a jamais avisé de cette infiltration d'eau

- La page 5 du rapport mentionne : « Entretemps, les bénéficiaires ont mentionné avoir remarqué de l'eau s'infiltrant par les portes-fenêtres du rezde-jardin. » On parle de quel moment exactement?

- Pourquoi les photos prises en février dernier à la maison rue des Herbières et envoyées à Martin Bérubé le 22 février 2023 par courriel ne figurent pas dans le rapport

- Merci et bonne journée!

- Vanessa Poirier

418-[...] --

Jonathan Lévesque

581 [...]

<IMG_0484.jpg>

<IMG_0485.jpg>

<IMG_0486.jpg>



<IMG_0487.jpg>
<IMG_0488.jpg>
<IMG_0489.jpg>
<IMG_0490.jpg>
<IMG_0491.jpg>
<IMG_0492.jpg>
<IMG_0493.jpg>

De : Martin Bérubé, T.P. <[...]**Envoyé :** 27 septembre 2023 13:45
À : Vanessa Poirier <[...]>; Jonathan Lévesque <[...]>
Cc : Réclamation GCR <>; Richard Massé, T.P. <[...]>; Véronique Quévillon <[...]>
Objet : RE: Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

Bonjour,

En lien avec vos questionnements, il importe de préciser que le but de la décision est de déterminer s'il y a ou non membrane au pourtour complet des portes-fenêtres du rez-de-jardin et qu'advenant qu'elles n'y soient pas, des vérifications visant à déterminer ou non leur présence aux autres ouvertures devront être faites tel que mentionné à la décision.

On se rappelle la dénonciation des bénéficiaires du 31 août 2022, soit en première année de la garantie,

*Nous avons remarqué des entrées d'air à plusieurs endroits et par toutes les portes et fenêtres de la maison. Il n'y avait pas d'uréthane ni dans les contours des portes ni ceux des fenêtres, nous avons révisé les photos prises lors de la construction et l'installation de nos portes et fenêtres. Après quelques recherches, nous avons constaté qu'il manquait la pose de membranes préalable à l'installation des portes et fenêtres. Nous ne connaissons pas la norme et nous ne sommes pas en mesure de confirmer s'il manque ou non d'autres étapes de pose relatives à une installation conforme. L'entrepreneur est venu isoler par l'intérieur les contours des entrées avec de l'uréthane. **Il nous assure toutefois qu'il n'est pas nécessaire d'installer une membrane pour éviter les infiltrations d'eau, toujours verbalement.***

Or, bien que votre courriel du 22 février dernier mentionnait la présence d'une membrane à la tête d'ouverture, il n'est pas confirmé que l'installation a été faite en conformité à la norme A-440.4, d'où notre récente décision.

En terminant, nous sommes disposés à être présents lors des interventions observatoires visant à déterminer s'il y a présence la présence de membrane ou non.

Merci.

Martin Bérubé, T.P.
Conciliateur

[...]

De: Jonathan Lévesque <[...]>
Date: 27 septembre 2023 à 20:20:52 HAE



À: Véronique Quévillon <>
Cc: "Martin Bérubé, T.P." <>, Vanessa Poirier <>, Réclamation GCR <>, "Richard Massé, T.P." <>
Objet: Rép : Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

Bonjour à tous.

Voici un supplément d'information. Suite à l'appel de Patrice Goderre le 26 septembre qui mentionnait l'existence des photos prises en février, je suis allé vérifier moi-même avant de répondre.

Les photos prises le 22 février, qui m'ont été envoyées par Patrice Goderre le 26 septembre, montrent en effet ce qui ressemble à une membrane. Suite à une vérification, la membrane observable sur les photos est en fait le Tyvek du mur derrière le Canaxel où ont été prises les photos. Ce mur est en fait l'un des murs du vestibule. Le vestibule est la seule partie de la maison construite en bois. Celles-ci n'ont donc aucun rapport avec la présente réclamation. J'ajoute que ce sont les photos qui ont été envoyées à Nudura pour faire approuver la méthode. L'expert de Nudura n'a donc pas pu donner un verdict éclairé.

De plus, la photo appelée "membrane qui dépasse en-bas de la fenêtre 2.jpg" est en fait la membrane auto collante dans le bas du mur, celle qui pénètre dans le terrain. Celle-ci ne devrait pas être visible étant donné que cette partie est supposée être recouverte de crépi ou de fibro ciment conformément à l'annexe B2 des instructions Nudura et des meilleures pratiques de la construction.

Les photos en PJ ont été prises aujourd'hui, le 27 septembre 2023. On voit bien qu'aucune membrane n'est présente autour des fenêtres inspectées. Des instructions claires sont données dans les documents Nudura. Selon ces instructions, la membrane devrait être parfaitement visible sur toutes les photos soumises, en plus des remparts anti infiltrations (section 9.1, point 3) dans le bas des fenêtres et des portes.

Mon analyse du document me porte aussi à croire que les surfaces sous les portes n'ont pas été préparées adéquatement étant donné que Nudura, au point 2 de la section 9.1 exige que les surfaces soient planes et que la mousse soit bien remplie. Or, au moment de couler le béton, les ouvriers ont traité les portes comme si elles étaient des fenêtres. La partie du bas des ouvertures a donc dû être retravaillée mécaniquement (jack drill). Ceci étant dit, je n'ai pas pu vérifier ce point par moi-même.

En bref, Mr Goderre, j'exige que les travaux soient effectués en temps, tel que prévu par la décision de l'administrateur. Vous pouvez déjà considérer que le chantier qui consiste à retirer toutes les fenêtres pour les installer de façon appropriée aura lieu. [...]

De : Patrice Goderre []
Envoyé : 6 octobre 2023 15:43
À : 'Jonathan Lévesque' <>; " <> ; " <> ; 'Richard Massé, T.P.' <> ; 'Réclamation GCR' >
Cc : 'Vanessa Poirier' <>
Objet : RE: Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

Bonjour à tous,



Nous avons discuté avec M. Latulippe de Latulippe Portes et fenêtres (fournisseur des fenêtres de la maison) et avons élaboré une technique pour permettre le retrait de la fenêtre malgré la lame de clouage. Il est d'avis, et nous aussi, qu'il serait préférable de tester la technique sur une plus petite fenêtre avant.

Nous proposons donc d'aller retirer la fenêtre arrière du sous-sol (la même ou nous avons inséré une caméra dans le haut du larmier et qui est bien dans le coffrage isolant nudura) dans la semaine du 16 octobre 2023. Nous retirerons aussi un morceau de canexel dans le haut du larmier pour corroborer nos photos de février 2023 et démontrer que ce n'est pas du tyvek. Noter que la membrane est au-dessus du larmier et non en dessous comme vérifié au mauvais endroit par Jonathan sur ces photos. Nous ajouterons une membrane au périmètre de l'ouverture avant de remettre la fenêtre. Des photos seront transmises à GCR afin d'avoir l'approbation de la technique avant d'aller plus loin (ou si un représentant de GCR peut venir sur place pour cette date). Le représentant de nudura est toujours disposé à donner son avis même si elle n'a pas été prise en compte dans la dernière décision. Si la méthode est approuvée nous effectuerons la même procédure sur toutes les fenêtres qui ont été installés dans le coffrage isolant.

Pour les portes patio en façade il faudrait que les travaux d'installation de tuile effectué par le client soit corrigé ou retiré avant la procédure. Étant donné que les dalles sont plus élevé que le seuil, que la pente est vers la maison et que l'eau des gouttière n'est pas éloigné de la maison nous sommes tous d'avis que l'intégrité et la qualité des travaux ne pourront être assurés. (voir photos jointes)

Finalement, je suis désolé et surpris d'apprendre la fermeture de communication de votre part étant donné la bonne et amicale discussions que nous avons eu au téléphone.

Nous attendons votre confirmation cher client ainsi que celle de monsieur Bérubé pour commencer la première fenêtre.

Bonne fin de semaine

Patrice Goderre

418-[...]<image001.jpg>

Le 12 oct. 2023 à 07:11, Patrice Goderre <> a écrit :

Bonjour à tous,

Nous vous avons transmis le courriel ci-bas le 6 octobre dernier.

Nous sommes toujours dans l'attente de votre autorisation pour aller effectuer les travaux mentionnés les 17-18 ou 19 octobre prochain.

Pourriez-vous nous faire un retour dans les meilleurs délais svp.

Merci



Patrice Goderre

418-...]

<image001.jpg>

De : Jonathan Lévesque []

Envoyé : 12 octobre 2023 07:24

À : Patrice Goderre <>

Cc : Réclamation GCR <>; <r>; Vanessa Poirier

<vanessapoirier@constructionspeg.com>; [franc](#); =?utf- <[richardmasse](#)>

Objet : Re: Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

Ok le 17 je suis à la maison

Jonathan Levesque

De : Patrice Goderre <>

Envoyé : 13 octobre 2023 09:19

À : 'Jonathan Lévesque' <>

Cc : Martin Bérubé, T.P. <>; Réclamation GCR <>; '=?utf-8?Q? Richard Massé, T.P. <>; 'Vanessa Poirier' <>; [francois.b](#); '<r>

Objet : RE: Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

Bonjour

Nos employés seront présents le 17 octobre pour effectuer les travaux sur les portes-patio tel que requis.

Merci.

Patrice Goderre

418-

De : Réclamation GCR []

Envoyé : 16 octobre 2023 08:01

À : Patrice Goderre <>

Cc : Martin Bérubé, T.P. <>; Réclamation GCR <>; Richard Massé, T.P. <>; 'Vanessa Poirier' <>; [francois.bergeron](#); [jonathan.levesque](#)

Objet : ML - RE: Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

Bonjour,

Êtes-vous en mesure de nous indiquer à quelle heure votre intervention est prévue le 17 octobre prochain.

Merci de nous en informer.



Cordialement



Réclamations

De : Patrice Goderre [mailto:]
Envoyé : 19 octobre 2023 12:25
À : 'Réclamation GCR' <r>
Cc : " <> ; 'Martin Bérubé, T.P.' <> ; 'Richard Massé, T.P.' <> ; 'Vanessa Poirier' <> ; 'francois.bergeron' <f> ; 'jonathan.levesque'
Objet : RE: ML - RE: Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

Bonjour,

Concernant la décision en objet, une partie des travaux a déjà été exécuté le 17 octobre dernier. Par contre, nous aimerions obtenir un délai supplémentaire jusqu'au 3 novembre pour le reste.

Considérant que nous avons reçu un rapport le 25 septembre 2023 soit 7 mois après la dernière décision et que le délai prévu du 30 octobre ne laissait que 23 jours ouvrables pour l'exécution, nous aimerions bénéficier d'une extension de ce délai.

Merci.

Patrice Goderre
418-
Le jeu. 19 oct. 2023 à 12:27, Patrice Goderre <> a écrit :

En fait je voulais dire jusqu'au 3 décembre 2023 et non novembre.

Merci!

De : Jonathan Lévesque []
Envoyé : 19 octobre 2023 12:29
À : Patrice Goderre <>
Objet : Re: ML - RE: Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

De mon côté, ça ne me cause aucun problème

Je préfère même que vous puissiez prendre le temps de planifier les travaux et nous expliquer de quelle façon ils seront conduits (méthode et délais).

Par contre, il faudra tenir en compte de la température extérieure avant de retirer les fenêtres. Il faudra que tout puisse se faire de la meilleure façon.

De : Patrice Goderre <>
Envoyé : 24 octobre 2023 08:47
À : Réclamation GCR <>



Cc : Martin Bérubé, T.P. <>; Richard Massé, T.P. <>; francois.bergeron@apchq[...]; 'Vanessa Poirier' <>

Objet : TR: ML - RE: Décision de l'administrateur dans le dossier 192794-8966 (ML)

Bonjour,

Nous vous avons envoyé une demande de prolongation de délai pour la décision en objet soit jusqu'au 3 décembre 2023. Nous avons reçu la réponse ci-bas de la part des bénéficiaires le 19 octobre indiquant que cela ne leur cause pas de problème. Nous aimerions obtenir une réponse officielle de la part de la GCR aussi svp.

Merci et bonne journée.

Patrice Goderre
418-

De : Martin Bérubé

A : Patrice Goderre 2023-10-24

Monsieur,

À ce qui a trait à votre demande de prolongation du délai déjà accordé, nous ne pouvons donner suite à votre requête, et ce, compte tenu que lors de l'exécution des travaux du 17 octobre 2013 relatifs à la correction des portes-fenêtres du rez-de-jardin, certains éléments n'ont pas été considérés.

- Selon nos observations, ainsi que des commentaires obtenus de votre personnel sur place, seules les cales et l'isolation d'uréthane appliqué au périmètre servent à la fixation des portes-fenêtres, faisant en sorte que lesdites portes ne sont pourvues d'aucun ancrage avec la baie (l'ouverture au mur). Cette situation contrevient aux exigences du paragraphe 9.7.6.1. 1) du CCQ 2010 qui réfère à la norme CAN/CSA-A440.4-07, dont l'article 6.4.4 précise le nombre et l'emplacement des attaches ainsi qu'à la section 4.5 de cette norme quant au type d'attache à utiliser.
- Toujours selon la norme CAN/CSA-A440.4, le paragraphe 10.1.1 1) requière que la tête et les jambages de la porte soient étanches par l'application d'une membrane entre le mur en Nudura et le cadrage de la porte.
- De plus, nous constatons que la pièce de bois (2 x 6 épinette) au-dessus de l'ouverture de la porte-fenêtre n'offre pas de protection pour les ponts thermiques, faisant en sorte de compromettre l'efficacité de l'enveloppe au niveau énergétique ainsi qu'un risque important pour la migration de l'humidité.

Nous avons également avisé les bénéficiaires qu'ils devaient abaisser le niveau des dalles extérieures de la terrasse devant les portes-fenêtres du rez-de-jardin.

Quant à l'installation des autres portes et fenêtres du reste de la résidence, cela implique de les retirer de leur ouverture pour recouvrir la baie d'une membrane (ouverture dans la structure), avoir un seuil drainé (incliné à 6°) selon le paragraphe 10.3.1 b) et de l'article 10.3.2 de la norme, considérant que dans le cas présent, le niveau d'exposition est de modéré à élevé selon l'annexe A de ladite norme. Toujours selon 10.1.1 1) de la norme



A440-04, la tête et les jambages des fenêtres requièrent une étanchéité entre le mur et la fenêtre.

En raison du type de fenêtre à bride de clouage et en tenant compte des recommandations du manufacturier, **le retrait du revêtement de CanExel ainsi que d'une section des fourrures au-dessus des baies est requis** pour une mise en place adéquate d'une membrane d'étanchéité à la tête et aux jambages. (Caractères gras du Tribunal)

Cette membrane devra couvrir d'au moins 4 pouces le mur en Nudura et recouvrir la fourrure servant à la fixation de la bride afin de se poursuivre jusqu'au creux de la moulure en J intégrée de la fenêtre pour rencontrer les exigences du paragraphe 10.1.1 b) de la norme.

Le seuil des portes et fenêtres ne devra pas être scellé pour permettre le drainage des cavités internes.

La membrane utilisée devra être appliquée selon les spécifications du manufacturier.

En terminant, le délai de rigueur est le 30 octobre prochain, malgré l'accord des bénéficiaires, et ce, compte tenu que l'administrateur doit s'assurer du respect de la réglementation ci-haut mentionnée.

Cordialement,



Martin Bérubé, T.P.

[20] En réponse au courriel du Bénéficiaire du 27 septembre, dans un courriel du 6 octobre, il a proposé d'aller démonter la fenêtre pour montrer que c'est bien une membrane et non un tyvek au-dessus du larmier, il voulait le faire d'abord avec une petite fenêtre pour trouver une méthode pour ne pas endommager le bâtiment ;

[20.1] le tout au lieu de faire ce que GCR proposait soit d'aller enlever les deux portes fenêtres ou portes-patios qui est un autre type de travail carrément, d'enlever tout le revêtement extérieur [voir l'échange de courriels ci-haut].

[21] Au 17 octobre, pour satisfaire GCR, on a envoyé des ouvriers faire les travaux :

[21.1] on a retiré les deux portes-fenêtres (portes-patios) du sous-sol ;

[21.2] on a nettoyé le périmètre ;

[21.3] on a remis [note : le témoin dit après « mis » au lieu de « remis »] une membrane au périmètre de l'ouverture comme dans les fiches techniques au niveau des constructions en bois ;

[21.4] et refixé les portes-fenêtres.



- [22] Les personnes présentes le 17 octobre : deux de ses employés d'expérience (Steve Morin et Jean Chabot), les Bénéficiaires et Martin Bérubé.
- [23] Le 19 octobre, il demande à la GCR une extension du délai pour installer une membrane au périmètre de toutes les fenêtres (sans dégarnir le revêtement extérieur), ça ne laissait pas assez de temps pour toute une maison :

Concernant la décision en objet, une partie des travaux a déjà été exécuté le 17 octobre dernier. Par contre, nous aimerions obtenir un délai supplémentaire jusqu'au 3 novembre pour le reste.

Considérant que nous avons reçu un rapport le 25 septembre 2023 soit 7 mois après la dernière décision et que le délai prévu du 30 octobre ne laissait que 23 jours ouvrables pour l'exécution, nous aimerions bénéficier d'une extension de ce délai.

- [24] Sa procédure était d'installer une membrane autour de toutes les fenêtres, mais sans dégarnir le revêtement extérieur, il voulait essayer une procédure en retirant seulement la fenêtre sans retirer le revêtement, en allant couper la lame de clouage, une bande de plastique en arrière dans le mur, qui est ce qui tient la fenêtre au périmètre ;
- [24.1] pour sa part, la GCR voulait qu'on enlève le revêtement à la place et qu'on le réinstalle au complet ;
- [24.1.1] même en n'étant pas d'accord avec la décision de la GCR et pensant que ce n'était pas nécessaire pour acheter la paix on était prêt à s'enligner pour le faire ;
- [24.1.2] mais c'est sûr que lui, il voulait faire approuver sa technique d'enlever une fenêtre et montrer qu'on était capable de le faire sans tout enlever le revêtement, c'était l'objectif mais ça n'a jamais été approuvé ;
- [24.2] c'était impossible de rentrer dans les délais, alors que les clients étaient d'accord pour l'extension du délai.
- [25] Si les clients étaient d'accord, Martin Bérubé a répondu qu'il fallait se conformer à la décision soit d'enlever le revêtement extérieur et se conformer au délai sans extension [voir son courriel du 24 octobre ci-haut].
- [26] En contre-interrogatoire, à la question :
- [26.1] les fenêtres installées étant des fenêtres à brides, n'est-il pas exact que la bride de tête n'est pas installée sur une fourrure de bois ? ;
- [26.1.1] il répond c'est bien ça ;
- [26.2] pouvez-vous confirmer que sur la bride vous avez quand même une membrane qui remonte vers le haut et qui se colle directement sur le Nudura ? ;



- [26.2.1] il répond : pas sur la bride directement, sur le larmier qui est situé au-dessus de la bride qui fait le suivi de l'eau, il y a un larmier métallique en aluminium entre les deux, entre la membrane qui est en haut du larmier et lui il fait le suivi de l'eau au-dessus de la bride, qu'il appelle la moulure décorative, elle a quatre pouces de large à même la fenêtre ;
- [26.3] présentement, elle comprend du témoignage que si je retire la fenêtre, sur les montants de bois, il n'y a aucune membrane présentement ? ;
- [26.3.1] il répond présentement il n'y a pas de montants de bois c'est du coffrage isolant ;
- [26.4] sur le coffrage, au périmètre de l'ouverture, si on enlève la fenêtre il n'y a pas de membrane présentement (sauf celles qui ont ait l'objet de ses travaux) ? ;
- [26.4.1] il répond présentement, ce qu'on a vu, « non » ;
- [26.5] à la façade :
- [26.5.1] façade arrière du bâtiment à la page 7 de la décision initiale (A-9), le Nudura ne va pas jusqu'aux fenêtres en triangle [note : il y a trois séries de fenêtres, deux sont rectangulaires, la première série en haut est deux fenêtres en triangle] ? ;
- 26.5.1.1. il répond les deux d'en haut, oui ça ne va pas dans le triangle, ce sont des parties de bois, une construction standard à ossature de bois ;
- [26.5.2] façade avant (première page de la décision initiale), la fenêtre à côté de la porte d'entrée est aussi une fenêtre à ossature en bois ? ;
- 26.5.2.1. il répond oui exactement, les membranes ont été faites comme pour une ossature en bois avec un tyvek aussi ;
- 26.5.2.2. il n'a pas transmis de photos pour ces fenêtres-là car elles n'ont jamais été problématiques, vu que c'est la structure en bois les employés ne se sont pas posés la question, ils l'ont fait en standard ;
- 26.5.2.3. ce sont les seules en ossature en bois ;
- 26.5.2.3.1. sauf sur l'ouverture de la porte-fenêtre, à la photo IMG_4483 du 17 octobre (pièce A-14), on voit qu'un montant de bois a été ajouté, un 2 par 6 a été ajouté en haut, le trou était trop grand ils ont rapetissé avec ça ;
- [26.6] à l'étage mitoyen (le premier étant le rez-de-jardin), est-ce que c'est possible qu'il y ait une tête avec du bois ? ;



- [26.6.1] il répond non, pas supposé, c'est le coffrage en béton ;
- [26.7] pour les fenêtres à l'étage du Nudura, comment vous venez sceller les brides latérales à l'isolant Nudura ? ;
- [26.7.1] Il répond une fois que la fenêtre est fixée le polyuréthane est là pour l'étanchéité – au périmètre, l'étanchéité à l'eau est par la moulure et le seuil qui est en béton – s'il y avait de l'eau sur le seuil ça sortirait par en bas ;
- [26.8] pour l'étanchéité à l'air vous avez *shooté* du polyuréthane au périmètre de la fenêtre sur les côtés et pour l'eau ? ;
- [26.8.1] il répond il y a le larmier dans le haut qui fait sortir l'eau devant la fenêtre au lieu de dans le mur, de chaque côté de la fenêtre il y a une moulure à même la fenêtre de quatre pouces, l'eau ne peut pas faire un détour de quatre pouces à 90 degrés pour rentrer dans le bâtiment ;
- [26.8.2] tout le tour il y a une moulure intégrée comme ça ;
- [26.8.3] il n'y a pas d'eau qui pourrait passer derrière la moulure, étant donné l'étanchéité du larmier en haut – le Nudura c'est un coffrage isolant de trois pouces (2 pouces 7/8 d'épais) et il y a 6 pouces de béton, ce n'est pas en bois, ça ne pourrait pas, on n'a pas besoin de mettre un pare-intempérie contrairement à une structure de bois ;
- [26.8.4] il n'y a pas de membrane style tyvek, seulement aux murs de bois.

Pierre-Marc Larochelle

- [27] L'Entrepreneur a produit Pierre-Marc Larochelle comme témoin expert.
- [28] Il est membre de l'Ordre des technologues, il est technologue en architecture, une vingtaine d'années d'expérience dans l'industrie de la construction, il a été conseiller technique à l'APCHQ, son CV a été produit (pièce E-4) ; le Tribunal l'a qualifié de témoin expert – technologue.
- [29] D'emblée, le Tribunal lui a dit avoir lu son rapport et lui a fait remarquer (nous y reviendrons) ;
- [29.1] que des parties de son rapport étaient une opinion juridique, et erronée, quant au contenu de la garantie prévue au *Règlement*, contrairement aux enseignements de la Cour d'appel que les experts techniques devaient s'en abstenir ;
- [29.2] d'un autre côté, les parties techniques de son rapport étaient parfaitement admissibles en preuve.
- [30] Son mandat reçu de l'Entrepreneur était d'analyser le dossier.



- [31] Sa compréhension de la prémisse du dossier qui a mené à la première décision de la GCR : les Bénéficiaires auraient constaté l'absence de membrane lors de la construction au niveau des fenêtres, des ouvertures.
- [32] Quant à ce qui a mené à la deuxième décision : une infiltration d'eau s'est produite à la porte-patio en rez-de-jardin, uniquement après l'aménagement de la terrasse adjacente en façade arrière sans aucun dégagement au niveau du revêtement extérieur et de la porte.
- [33] Pour lui, la décision du 25 septembre traite d'un élément nouveau, soit une infiltration d'eau dans des circonstances nouvelles (aménagement d'une terrasse à l'arrière, pas de dégagement, installation d'une terrasse non conforme).
- [34] Il considère que ce qui cause l'infiltration d'eau, c'est vraiment l'aménagement de la terrasse en façade arrière.
- [35] Il comprend que le paysagement n'était pas inclus par l'Entrepreneur, c'est des travaux des Bénéficiaires.
- [36] L'installation de la terrasse n'est pas conforme :
- [36.1] il n'y a pas de dégagement avec le dessus de la fondation et le niveau du sol fini alors que le Code National du Bâtiment prescrit un dégagement de 6 pouces minimum entre le dessus d'une fondation et le niveau du sol fini ;
 - [36.2] il y a deux références dans son rapport :
 - [36.2.1] la protection du revêtement extérieur qui est sensible à l'humidité (ici on a un revêtement de CanExel qui est sensible à l'humidité), l'aménagement de cette terrasse ne comporte aucun dégagement entre le niveau du sol avec le revêtement extérieur – première non-conformité pour le dégagement de 200mm (8 pouces, article 9.27.2.4 du CNB) ;
 - [36.2.2] puis l'article 9.15.4.6 du CNB prévoit un dégagement de 150 mm (6 pouces) entre le niveau du sol fini et la partie supérieure du mur de fondation ;
 - [36.3] ce sont des seuils minimums pour se protéger des éléments organiques de l'eau, 200mm pour le revêtement, et 150mm pour le top solage – partie supérieure du mur de fondation.
- [37] A la page 5 de son rapport, il mentionne conclure pour ce qui cause l'infiltration :
- [37.1] comme on peut le voir à la photo, la surface pavée est capable de rediriger l'eau vers la porte et là, l'eau peut s'infiltrer entre le bâti et le coffrage d'isolant et la porte, l'eau peut traverser à l'intérieur.
- [38] Même s'il y avait eu des membranes installées selon la norme CSA 440.4 sur le seuil, les pressions d'eau et le débit anticipé auraient quand même fait réussir à faire traverser l'eau à l'intérieur ;



- [38.1] apporter du ruissellement et des charges d'eau concentrées c'est problématique en tout point ;
- [38.2] l'installation de membranes au niveau d'un seuil ce n'est pas fait pour gérer un afflux d'eau comme ça ;
- [38.3] la membrane peut protéger les charges résiduelles quand il y a un défaut de fabrication ou assemblage dans une fenêtre, un joint de scellant partiellement ouvert ;
- [38.3.1] on n'est pas dans une situation où la membrane pourrait gérer la charge d'eau résiduelle, on parle de charge concentrée et de ruissellement d'eau, les membranes de portes et fenêtres ne sont pas faites pour gérer cette charge d'eau-là, les membranes dans ce contexte ne vont pas empêcher l'eau d'entrer à l'intérieur.

[39] Quant à la norme CSA-A440, le Code national du bâtiment stipule :

9.7.6.1. Installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux

1) L'installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux doit être conforme à la norme CAN/CSA-A440.4, « Installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux », sauf que :

a) les cales pour le support des fenêtres, portes et lanterneaux peuvent être en contreplaqué traité; et

b) la protection contre les précipitations pour les murs comportant des fenêtres ou des portes et pour les toits comportant des lanterneaux, ainsi que les interfaces de ces murs avec des fenêtres ou des portes ou des toits avec des lanterneaux, doivent être conformes à la section 9.27 ;.

[40] Il affirme qu'il faut bien regarder à quoi le Code renvoie et dans quel contexte.

[41] Il affirme que le Code renvoie à une certaine portion de la norme 440.4 mais n'y réfère pas en totalité.

[42] Le Code 9.7.6.1 réfère à l'installation des fenêtres, portes et lanterneaux qui doit être effectuée selon la norme CSA 440.4 :

[42.1] « *sauf que* »

[42.1.1] *a) les cales pour le support des fenêtres, portes et lanterneaux peuvent être en contreplaqué traité;*

42.1.1.1. il ajoute que, donc, on a pris la norme et on a dit les exigences de la norme sont trop sévères, elles sont caduques, le Code dit « vous n'êtes pas obligé de suivre toutes les exigences de la norme au niveau des cales » ;

[42.1.2] puis :



[42.1.3] *b) la protection contre les précipitations pour les murs comportant des fenêtres ou des portes et pour les toits comportant des lanterneaux, ainsi que les interfaces de ces murs avec des fenêtres ou des portes ou des toits avec des lanterneaux, doivent être conformes à la section 9.27 ;*

42.1.3.1. il ajoute que, donc, vous appliquer la norme CSA 440.4 par contre, *la protection contre les précipitations pour les murs [...] ainsi que les interfaces* doivent être conformes à la section 9.27 ;

[42.2] il conclut : donc le CNB dit les interfaces, soit la jonction entre le bâtiment et la fenêtre doivent être conçues selon la section 9.27 *et non* selon la norme CSA 440.4.

[43] Donc essentiellement ici, oui la norme CSA 440.4 s'applique mais pas en totalité :

[43.1] quand il fait l'analyse de ce qui est demandé par GCR de dire « vous devez *membraner* », « vous devez faire l'interface exactement comme elle est présentée au niveau de la norme » il est en désaccord car le Code de construction prévoit autrement, il prévoit vous devez suivre les exigences de 9.27 du Code qui traite des revêtements extérieurs.

[44] A l'article 9.27 [Revêtement extérieur] du Code, il n'y a pas de protection d'exigée au niveau des jambages ;

[44.1] donc il n'y a pas de membrane au niveau de la portion verticale du bâti ;

[44.2] il n'y a pas de membrane au niveau du seuil non plus ;

[44.3] on va demander de fournir un solin au niveau du seuil ;

[44.3.1] ce solin n'est pas défini, on prescrit des matériaux spécifiques pour fournir un solin sous la fenêtre par contre il n'y a pas d'explications supplémentaires à cet effet.

[45] Quant à la fiche technique de la GCR sur les portes et fenêtres, FT-9.7.6.1-01 du 13 novembre 2017 révisée le 22 mai 2020 (pièce A-13), si on regarde ce document, il y a beaucoup de contenu référé de la norme comme pour l'interface entre la fenêtre et le bâtiment, ce sont des portions qui ne sont pas référées par le Code par contre amené dans un but informatif ou éducatif pour dire qu'il y a une norme qui donne des indications sur des méthodes pour protéger une fenêtre ;

[45.1] par contre ça ne reflète pas les exigences du Code, ce n'est pas la seule méthode qui puisse être appliquée pour se conformer au Code.

[46] On voit dans la Fiche : « méthode recommandée par GCR » ou « meilleure pratique », c'est un feuillet informatif mais ça ne reflète pas les exigences du Code.

[47] L'article 9.7.6.1 b) réfère à 9.27 - si on se réfère à 9.27.3.8 [Pose de solin] 5) –



5) Si le seuil d'une porte ou l'appui d'une fenêtre installées dans le mur extérieur ne comportent pas de solin incorporé, un solin doit être posé entre la sous-face de la fenêtre ou de la porte et le mur sous-jacent (voir l'annexe A)

un solin doit être posé sous la fenêtre.

[48] L'Annexe A (citée au paragraphe précédent) réfère à des croquis, une fenêtre avec une extension de seuil qui se prolonge par-dessus le revêtement ;

[48.1] ce n'est pas la configuration faite au chantier, par contre le concept d'avoir une moulure qui vient chevaucher le revêtement de quatre pouces fournit une performance équivalente mais lui ne l'a pas jugé conforme à 9.27.3.8.

[49] Il écrit dans son rapport (p. 9) :

Soulignons à cet effet que la sous-section 9.27 du CNB ne demande en aucun cas qu'une membrane ne soit ajoutée au jambage des fenêtres, ni même au seuil. Un solin est toutefois exigé au-dessus de l'ouverture et sous la fenêtre, à moins que celle-ci ne soit munie d'un solin intégré sur son seuil.

En résumé, le CNB n'exige pas de protection directement sous la fenêtre, si celle-ci est conçue pour dévier efficacement les précipitations à son seuil, présence d'une pente de 6% sur l'extension du cadrage de fenêtre, chevauchement du revêtement par cette même extension de 25 mm, etc

Dans le cas à l'étude, le seuil de la fenêtre ne permet pas la rencontre des exigences relatives au solin intégré. L'atteinte de la conformité impliquerait donc la présence d'un solin au seuil.

À noter que le CNB ne précise pas la configuration de ce solin à l'instar du solin en tête de fenêtre, ni même d'une pente minimale à rencontrer sur le seuil. L'écoulement d'eau d'un tel solin pourrait par ailleurs être effectué en surface du revêtement au besoin, derrière la moulure intégrée de la fenêtre par exemple, et ce sans poser problème. Ainsi, l'atteinte de la conformité au CNB dans le cas présent ne nécessiterait pas le dégarnissage du revêtement. Le retrait des fenêtres pourrait permettre d'intervenir au droit des solins prescrit par le CNB sans intervention supplémentaire.

[50] Quant à savoir s'il y a un risque de dommage au niveau du bâtiment si on laisse le bâtiment tel qu'il est ;

[50.1] il répond que pour l'instant il ne voit pas de risque, les portes et fenêtres ne semblent pas couler ;

[50.2] il n'y a pas de risque imminent, puisque si on peut se permettre une certaine analyse technique, la norme CSA 440.4 parle de ça il n'y a pas 10 ans, avant il ne pense pas qu'il y avait de l'infiltration dans chaque maison ;

[50.3] les moulures des fenêtres ont un chevauchement plus grand que la normale, on a une structure en coffrage isolant (un bloc de polystyrène



dans lequel on va couler du béton – c'est résistant à l'eau) donc inorganique et résistante aux intempéries, l'isolant est capable de prendre une charge d'eau sans qu'il n'y ait des dommages ;

[50.4] il y a une non-conformité qu'il a invoqué pour le solin mais qui ne pose pas de dommage, pas de préjudice ;

[50.4.1] il ne voit rien d'autres à corriger – la seule infiltration est causée par l'aménagement de la terrasse.

[51] En contre-interrogatoire, à la question :

[51.1] s'il a vérifié s'il y avait une membrane au bas, au seuil de la porte fenêtre? ;

[51.1.1] il répond de ce qu'il voit sur les photos il n'y en avait pas – il ajoute que l'installation par les Bénéficiaires est la cause directe de l'infiltration ;

[51.2] si on enlève les pierres à patio, on n'aurait pas besoin de seuil sous la porte fenêtre ? ;

[51.2.1] il répond que le Code à 9.27.3.8 5) demande un solin sous la porte-patio mais le Code ne demande pas d'installer des membranes sous la porte patio – ici il ne croit pas qu'il y ait un solin, mais ça n'aurait pas empêcher l'eau de rentrer ;

[51.2.2] l'eau aurait traversé la membrane– l'étanchéité à cet endroit ce n'est pas fait pour prendre la pression d'eau, le concept énoncé dans la norme 440 et le Code, on vient gérer de l'eau résiduelle qui vient d'en haut, qui dégoutte et rejetée en surface ;

51.2.2.1. ici on a de l'eau qui vient du sol, qui vient faire une pression d'eau.

Jonathan Lévesque

[52] Le Bénéficiaire est ingénieur mécanique de formation, travaillant dans la gestion d'une société non relié à la construction résidentielle.

[53] Il affirme que les Bénéficiaires n'ont jamais fait de deuxième dénonciation ;

[53.1] c'était seulement, vu la durée du traitement de leur première dénonciation, ils ont fait part de cette infiltration d'eau pour montrer la situation qu'ils vivaient autour des fenêtres mais il n'y a pas eu de deuxième dénonciation, ils ont seulement fourni de l'information supplémentaire.

[54] Le 21 (ou le 24 d'après la Bénéficiaire) janvier 2022, c'est la première fois qu'il a envoyé un courriel à l'Entrepreneur pour lui dire qu'il y avait des infiltrations de neige par la porte principale et infiltrations d'air par les fenêtres.

[55] Ce sont les premiers signes qui lui ont mis la puce à l'oreille.



- [56] Entre le courriel du 21 janvier et la dénonciation du 31 août 2022 (pièce A-4), c'est là qu'ils ont regardé les photos de la construction et essayé de comprendre ce qui se passait.
- [57] L'Entrepreneur avait proposé quelques affaires au niveau calfeutrage et autres, pour finalement suggérer, vu qu'ils ne s'entendaient pas, de faire la dénonciation à GCR ;
- [57.1] c'était Monsieur Goderre qui le lui avait proposé au courant du mois d'août 2022, on ne trouvait pas de solution à long terme, il a dit *rendu là tu peux te servir de la dénonciation GCR pour avoir un avis externe* ;
- [57.2] avant août 2022 ils étaient en contact assez fréquent avec Monsieur Goderre pour des petites choses, c'était très cordial.
- [58] Le Bénéficiaire a fait la dalle temporaire la fin de semaine du 2 octobre 2022, il dit temporaire car elles doivent être retirables en cas de travaux, il n'y a pas de coulis, les dalles sont séparées l'une par rapport à l'autre.
- [59] La fameuse photo d'infiltration d'eau par la porte patio c'est le 18 août 2023 donc l'été suivant.
- [60] Les portes-patios retirées le 17 octobre 2023 n'avaient pas de cadre en bois ;
- [60.1] la porte-patio du premier étage (étage du milieu) et la fenêtre adjacente eux ont des cadres de bois sur toute l'ouverture, donc c'est une différence avec le rez-de-jardin.
- [61] Tout ce qu'on voit sur les photos (pièces B-1 à B-4) sont les membrures de bois sur la finition ;
- [61.1] B-1 est une photo de la porte jardin au premier étage prise le 27 septembre 2023, ce n'est pas au rez-de-jardin en bas mais à l'étage au-dessus, le premier étage ;
- [61.2] les photos suivantes, c'est la fenêtre adjacente à la porte-patio – B-2 est une photo macro de la suivante plus à l'intérieur, B-3 est l'intérieur de la finition de l'intérieur du premier étage que l'on voit de loin en B-2 et B-4 est la base de la fenêtre adjacente au premier étage de la porte-patio au bas de B-3.
- [62] En contre-interrogatoire, à la question :
- [62.1] les photos intégrées dans la décision du 19 janvier de l'Administrateur, ces photos ont été prises en mai 2021 lors de la construction ? ;
- [62.1.1] il répond de mai à août 2021 ;
- [62.2] à ce moment vous avez constaté l'absence de membrane, c'est exact ? ;
- [62.2.1] il répond qu'il ne peut pas dire « constaté », car il ne connaissait pas ça du tout, ni la construction en général ;
- [62.3] à quel moment vous avez constaté l'élément qui était la source de votre dénonciation, soit l'absence de membrane ? ;



- [62.3.1] il répond au printemps de 2022 après les infiltrations d'air par les fenêtres ;
- [62.4] à la sous-question, si ce n'est pas plutôt janvier 2022 ? ;
- [62.4.1] Il répond non, en janvier 2022, cinq mois après la livraison, c'était les infiltrations d'air, quand on s'est rendu compte des membranes c'était dans les mois subséquents, étant donné qu'on n'était pas conscient de cette particularité de la construction, il ne peut pas être plus exact ;
- [62.5] avant le 18 août 2023, avez-vous eu une infiltration d'eau ? ;
- [62.5.1] il répond non, il n'en a pas remarquée ;
- [62.6] quand vous avez constaté l'infiltration d'eau le 18 août, qu'est-ce qui a fait que ce soit constaté dans une décision rendue par la suite de la GCR ? ;
- [62.6.1] il répond que quand il a remarqué l'infiltration d'eau, ça faisait un an qu'ils étaient dans le processus de la dénonciation, évidemment tous les petits signes qui pouvaient être reliés à ça, ça réveillait des questions pour eux, il a pris la photo pour la mettre au dossier, c'était possiblement relié ;
- [62.6.2] il a envoyé la photo par courriel à Martin Bérubé (qui a rendu la décision le 25 septembre suivant au nom de la GCR) ;
- [62.6.3] entre août et septembre, il ne croit pas que Martin Bérubé ait fait une visite des lieux ;
- [62.6.4] il n'a pas avisé l'Entrepreneur de l'infiltration d'eau, ils avaient rompu les discussions avec l'Entrepreneur quelques moments avant, car on ne s'entendait plus et lui n'a pas vu ça comme une nouvelle affaire à entretenir avec l'Entrepreneur ;
- 62.6.4.1. il n'a pas cru nécessaire étant donné la dénonciation sur la présence ou non de membrane ;
- 62.6.4.2. à ce moment-là c'était la GCR qui s'occupait des discussions avec l'Entrepreneur, c'est la GCR l'expert, le dossier était entre ses mains ;
- [62.7] les infiltrations d'air que vous avez constatées en janvier, ne les aviez-vous pas constatées en décembre et en novembre, ne fait-il pas froid en décembre, vous n'avez rien senti?
- [62.7.1] il répond non, ils n'avaient pas remarquées ;
- [62.8] y a-t-il eu d'autres infiltrations d'eau après le 18 août ? ;
- [62.8.1] il répond non.



Marie-Claude Laberge

- [63] Marie-Claude Laberge est architecte membre de l'Ordre des architectes depuis 1998, directrice de l'expertise technique chez GCR depuis quatre ans.
- [64] Son département donne un soutien technique au département de conciliation pour l'analyse de normes et de Codes applicables.
- [65] Dans le présent dossier, elle a effectué une analyse réglementaire sur l'application des normes sur le projet, compte tenu de la construction du type Nudura, pour savoir si la norme A-440.4 s'appliquait pour ce bâtiment.
- [66] Pour les portes et fenêtres, ici il y a deux aspects :
- [66.1] les fenêtres à brides, fenêtres un peu différentes des boîtiers qu'on voit plus souvent au Québec – à brides ça veut dire appliqué en surface, on a des brides de fixations ; et
 - [66.2] le système Nudura est un système de coffrage isolant, béton isolant.
- [67] On s'est questionné est-ce que la norme A-440 s'applique [et la conclusion est] :
- [67.1] la norme va s'appliquer dans tous les cas où on insère une fenêtre dans une ouverture, que ce soit en bois ou en béton ou en acier, dans un cadre qui soit en bois, en béton ou en acier.
- [68] Il y a une différence avec une fenêtre de sous-sol qui est coulé à même le solage, car les enjeux structuraux de fixation ne sont pas considérés puisque c'est pris dans le béton à la coulée, la norme ne traite pas de ça.
- [69] A la question, vous dites que la norme s'applique alors que Monsieur Larochelle dit qu'elle ne s'applique pas, vous vous basez sur quoi ? ;
- [69.1] elle répond que Monsieur Larochelle dit que la norme s'appliquerait partiellement et elle se réfère aux mêmes articles que ceux cités par ce dernier.
- [70] L'article 9.7.6.1 du Code réfère à « l'installation des fenêtres, portes et lanterneaux doit être effectuée selon la norme CSA 440.4, « Installation des fenêtres, portes et lanterneaux » **sauf que** :
- [70.1] a) les cales pour le support des fenêtres, portes et lanterneaux peuvent être en contreplaqué traité ;
 - [70.2] b) la protection contre les précipitations pour les murs comportant des fenêtres ou des portes et pour les toits comportant des lanterneaux, ainsi que les interfaces de ces murs avec des fenêtres ou des portes ou des toits avec des lanterneaux, doivent être conformes à la section 9.27.
- [71] Elle est en désaccord avec l'expert Larochelle sur le sens de « **sauf que** » parce que ce dernier voit là, une exclusion pour rendre la norme partiellement applicable ;
- [71.1] toutefois, pour elle, l'interprétation qu'il faut en faire, c'est plutôt un ajout ;
 - [71.1.1] on vient préciser ;



- [71.1.2] ce qu'il faut lire, c'est que la section du Code 9.27 qui traite des précipitations au niveau des revêtements extérieurs s'ajoutent à la norme A440.4 ;
- [71.1.3] on ne soustrait pas la partie 9.27 du Code à la norme A440.4, au contraire, c'est combiné ;
- 71.1.3.1. ça fait en sorte qu'on assure une étanchéité de l'enveloppe adéquate ;
- 71.1.3.2. la norme A440.4 traite des fenêtres ;
- 71.1.3.3. 9.27 globalement va parler des revêtements extérieurs et de tous les plans de protection qui sont requis.
- [72] Elle réfère par la suite à ses fiches techniques [de la GCR], dont la Ft-9.7.6.1-01 « Niveaux de protection des ouvertures contre les précipitations selon la norme CAN/CSA-A440.4-07 » :
- L'objectif de cette fiche technique est de guider les concepteurs vers les méthodes d'installations adéquates pour se conformer aux exigences de protection contre les précipitations des ouvertures telles qu'édictées par la norme A440.4-07, en fonction de la réalité climatique au Québec et de la conception des bâtiments de faible hauteur. ;
- [72.1] elle souligne qu'il y a deux éléments importants :
- [72.1.1] on parle de *se conformer aux exigences de protection* ; et
- [72.1.2] *en fonction des réalités climatiques*, ce qui est intéressant pour l'analyse du bâtiment des Bénéficiaires.
- [73] Cette fiche n'est pas seulement informative comme le prétend l'expert Larochelle, c'est une fiche normative également, d'ailleurs en marge à gauche il est écrit que « la partie réglementaire de cette fiche technique a été approuvée par la Régie du bâtiment du Québec » ;
- [73.1] le Tribunal note ici qu'il est ajouté à cette phrase, qu'en cas de disparité entre la fiche et la réglementation, cette dernière a préséance.
- [74] La fiche technique de la GCR met sous « obligations » la norme, qui n'est pas référée partiellement mais « aussi » :
- L'article 9.7.6.1. du Code 2010 précise que l'installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux doit être conforme à la norme A440.4-07 **et qu'elle doit aussi** se conformer aux exigences de la section 9.27. « Revêtement extérieur ». (caractères gras du Tribunal)
- [75] C'est l'entièreté qui s'applique, on ne peut pas faire fi des exigences mentionnées à la norme de protection et d'isolation, contrairement à ce qu'affirme l'expert Larochelle.



- [76] Elle commente la fiche suivante « -02 », sur les méthodes de protection pour des conditions d'exposition de « modéré » à « élevé » telles qu'édictées par la norme A440.4-07.
- [77] Dans le bâtiment ici, il faut voir à quelle exposition il est soumis, parce que la norme est variable par rapport aux exigences de protection des ouvertures, pour savoir si toute l'ouverture devait être membranée et le seuil drainé, faut voir le niveau d'exposition du bâtiment qui est de modéré à élevé.
- [78] C'est selon sa position géographique – milieu urbain ou rural ou extrêmement exposé – le ratio de débord de toit par rapport à l'ouverture et un indice d'humidité selon la municipalité.
- [79] Le bâtiment présent est dans une zone d'humidité élevée, un ratio élevé : il se retrouve dans des exigences de membranes, ce qui est plus exigeant au niveau de la norme et ça demande des membranes au pourtour des ouvertures ainsi que le drainage de la lisse d'appui – ici on est dans le plus exigeant dans la norme.
- [80] Elle est en désaccord avec l'opinion de l'expert Larochelle quand il a affirmé que la présence ou non d'une membrane n'aurait rien changé à l'infiltration d'eau à la porte jardin au rez-de-jardin ;
- [80.1] vu l'article 10.3 de la norme A440.4-07 sur le drainage de la lisse d'appui dont la Note indique :
- Le but principal de ce type d'installation est d'accroître la résistance à l'infiltration d'eau en ajoutant un deuxième plan de protection pour empêcher l'eau de s'infiltrer par le dormant de la fenêtre ou de la porte et atteindre le mur en dessous. La méthode de préparation de l'ouverture permet une meilleure protection contre l'infiltration d'eau de la fenêtre ou de la porte et de la jonction avec le mur adjacent. ;
- [80.2] ça aurait aidé car ici il faut une membrane et un seuil en pente.
- [81] A 10.3.1 de la norme, il est écrit : *On doit assurer le drainage de la lisse d'appui sous toutes les fenêtres et les portes présentant un degré d'exposition modéré à élevé* ;
- [81.1] donc dans le présent cas, on se doit d'avoir le drainage de la lisse d'appui tel qu'exigé dans la norme A440.4.
- [82] Quant à savoir si du Nudura était couvert, l'édition subséquente à l'édition 07 de la norme précise que ça s'applique à tout type de mur, que ce soit en bois, en ossature de bois en maçonnerie ou en béton où on spécifie le coffrage isolant, ça confirme l'interprétation de la GCR que la norme s'applique à toute ouverture.
- [83] Quant à l'affirmation de l'expert Larochelle à l'effet que le Nudura est non putrescible ;
- [83.1] les photos des Bénéficiaires ont montré des éléments de bois qui peuvent être endommagés par l'eau (décision 19 janvier, p. 7 – on voit qu'il y a quand même des éléments de bois) ;



- [83.2] elle est d'accord qu'il y a moins de risque mais il y en a, on ne veut pas que l'eau demeure prisonnière de l'enveloppe, s'infiltrer ;
- [83.3] elle parle du bois au périmètre de l'ouverture, il y a des éléments de bois pour la fixation des fenêtres insérées dans le coffrage isolant qui demeure en place ;
- [83.3.1] si on ne vient pas les protéger à la base des jambages et des seuils, il y a un risque d'accumulation d'eau pour que le bois absorbe l'eau et que des moisissures s'y développent ;
- [83.4] il y a aucune protection, aucune pente au niveau des seuils pour permettre d'assurer un drainage pour faire sortir l'eau, autant résiduelle qu'à la durée de vie de la fenêtre où des joints peuvent s'user, ce n'est pas *waterproof* parce qu'on a un coffrage isolant.
- [84] Quant au haut de la fenêtre, elle ne peut pas conclure car ça ne dit pas comment se fait le chevauchement, l'arrimage sur la surface de l'isolant rigide du Nudura, on ne sait pas si c'est juste en surface.
- [85] Elle n'est pas d'accord avec l'affirmation de l'expert Larochelle que la norme n'a que dix ans et qu'avant le patrimoine du Québec n'est pas pourri, elle affirme que ces problèmes font partie du top 3 des réclamations.
- [86] Au niveau du pignon on a une ossature de bois, son opinion est que la norme A440 s'applique autant au niveau du pignon qui est une structure conventionnelle qu'au niveau du Nudura, un autre système mais les ouvertures sont toujours une faiblesse dans une enveloppe d'un bâtiment et il faut s'assurer de bien faire l'étanchéité à l'air, à l'eau et l'isolation.
- [87] En contre-interrogatoire, à la question :
- [87.1] l'article 9.7.6.1. parle de l'installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux qui doit être conforme à la norme alors qu'au paragraphe b), il est question de l'interface qui doit être conforme à 9.27 – est-on d'accord pour dire que la fiche technique ne se prononce pas sur l'applicabilité de la norme à l'interface entre le bâti et la fenêtre? ;
- [87.1.1] elle répond que :
- 87.1.1.1. ce n'est pas ça qu'on dit dans la fiche ;
- 87.1.1.2. ce n'est pas ça non plus que dit l'article ;
- 87.1.1.3. l'interprétation de l'expert Larochelle d'exclure avec la conjonction « sauf que », c'est erroné ;
- 87.1.1.4. c'est trop limitatif, ça ne tient pas la route ;
- 87.1.1.5. *sauf que*, c'est qu'ici ça s'ajoute à la norme ;
- 87.1.1.6. elle n'a jamais entendu dire qu'on n'appliquait pas les principes d'étanchéité de la norme ;
- 87.1.1.7. ce que ça veut dire, c'est plutôt la combinaison de 9.27 qui spécifie par rapport à certains enjeux de



connexion parce que 9.27 parle des revêtements extérieurs de façon générale, il dit que ça prend des solins un peu partout sur un bâtiment ;

87.1.1.7.1. ce que 9.27.3 va dire, on considère que la gestion de l'eau doit se faire à la jonction, à l'interface d'une ouverture et d'une baie mais il est muet par rapport aux façons de faire cette protection d'où la combinaison de la norme et de 9.27 ;

87.1.1.8. tout le Code est rempli de telles conjonctions et elle a dû les interpréter, elle ne s'est jamais posé la question parce que ce n'est jamais limitatif la norme, on spécifie des exigences supplémentaires ;

87.1.1.9. si la GCR avait voulu aller plus large dans les obligations, c'est la première chose que la Régie regarde, on aurait parlé de recommandation, ici on est dans les obligations ;

[87.2] en référant au dessin technique de Nudura (page 2 de 2, Annexe II de la décision supplémentaire), n'est-il pas exact qu'il y a un espace entre la membrane et la fenêtre où il y a un isolant, si on arrose à cet endroit, l'eau va rentrer ? ;

[87.2.1] elle répond que l'eau peut toujours rentrer dans un système, dans une enveloppe de bâtiment et aux ouvertures ;

[87.3] les deux dégagements notés par Laroche, est-elle d'accord que ces dégagements sont problématiques ? ;

[87.3.1] elle répond, c'est sûr que la pente est un facteur aggravant, ça n'aide pas, un dégagement de moins de six pouces, c'est viable, mais ça n'a rien à avoir avec l'obligation de se conformer au niveau du *membrage* des ouvertures brutes.

Martin Bérubé

[88] L'inspecteur conciliateur Martin Bérubé a rendu une première décision le 19 janvier 2023 à la suite d'une visite des lieux le 6 décembre 2022 en compagnie des Bénéficiaires et de Patrice Goderre.

[89] Parmi les points dénoncés, il y avait les membranes – on avait discuté de la présence ou non des membranes puisque les Bénéficiaires avaient détecté des problèmes de d'infiltration de froid et de contrôle de température dans le vestibule, il y avait un engagement de l'Entrepreneur de corriger l'isolation de la fenêtre de la salle de bain.

[90] Le Bénéficiaire avait déjà en main certains documents de la compagnie Nudura où ils spécifiaient l'ajout de membranes.



- [91] Le Bénéficiaire se demandait s'il y avait des membranes ou pas.
- [92] L'Entrepreneur sur place a dit qu'il y avait des membranes et il a dit qu'il avait plusieurs photos qui prouvaient l'installation de membranes.
- [93] A l'époque, le conciliateur Bérubé n'avait pas ce qu'il fallait pour statuer sur la présence ou non de membranes sur l'ensemble du bâtiment (autant où il y avait le système Nudura qu'aux endroits où il y avait une ossature en bois) ;
- [93.1] d'où sa décision de demander de fournir les preuves sur la présence des membranes.
- [94] Par la suite, il a reçu les photos et le courriel de l'Entrepreneur ;
- [94.1] vu la complexité du coffrage isolant, il s'est référé au département de soutien technique de la GCR pour approuver l'ensemble des documents reçus.
- [95] Entretemps il a été avisé par les Bénéficiaires qu'il y avait eu une infiltration d'eau par une porte-patio du rez-de-jardin.
- [96] Il a mis cela comme décision supplémentaire au lieu d'une nouvelle dénonciation, parce que c'est tout en lien avec la présence ou non de membrane, dont la découverte est couverte par la garantie de première année pour malfaçon non-apparente.
- [97] Entre les deux décisions, le département du soutien technique a analysé le système Nudura : la membrane est-elle requise ? Est-ce que la norme s'applique ? Un pare-intempérie est-il requis ?
- [98] Il a réactivé le dossier quand il a appris qu'il y avait eu une infiltration d'eau, le tout par rapport aux photos transmises.
- [99] Pour lui la dénonciation d'août 2022 qui avait suivi la découverte de janvier 2022 était dans un délai raisonnable puisqu'il y avait eu un suivi et des ententes sur des infiltrations d'air directement avec l'Entrepreneur et les Bénéficiaires même si ce n'était pas exactement sur le point.
- [100] En aucun moment, après la réception du courriel de l'Entrepreneur (février 2023), il n'a avisé l'Entrepreneur ou les Bénéficiaires ;
- [100.1] que le dossier était fermé ; ou
- [100.2] qu'il était satisfait des informations reçues ; ou
- [100.3] qu'il manquait de l'information.
- [101] L'analyse à l'interne a occasionné les délais dans ce dossier par rapport aux problématiques en présence.
- [102] A la GCR, quand un dossier se ferme, c'est l'adjoint.e du conciliateur qui ferme le dossier et qui envoie des confirmations.
- [103] Le 25 septembre 2023 il a rendu une décision supplémentaire – le délai d'exécution était le 30 octobre.
- [104] Le 17 octobre il est allé sur place avec l'Entrepreneur.



[105] Ce dernier a parlé des travaux par les Bénéficiaires (près la porte-patio), toutefois, il y avait quand même eu infiltration d'eau ;

[105.1] une photo (A-14.2) montre que de l'eau est entrée au seuil ;

[105.1.1] au niveau du seuil on voit les signes d'infiltration d'eau, on voit bien que du côté intérieur, la pente qu'il fallait qu'on tienne compte, le fameux solin qui n'est pas là, le débat par rapport aux membranes ;

[105.1.2] c'est tout autour du cadrage de béton, ce qu'on questionne depuis le début soit la présence ou non des membranes en fonction de la norme.

[106] En réponse à l'expert de l'Entrepreneur qui a allégué que c'était exclusivement de la faute des Bénéficiaires ;

[106.1] pour lui, ce commentaire n'a pas de sens car le problème de manque de membrane est tout le tour de l'ouverture (les 4 côtés), pas seulement au niveau du seuil de la porte ;

[106.2] indépendamment de la distance des tuiles et du dégagement, l'eau est rentrée quand même ;

[106.3] du côté droit de la porte le 17 octobre, on voyait le jour de l'intérieur entre le cadrage et le béton, il manquait de l'isolant (ça a été corrigé, l'Entrepreneur a fait des correctifs autour de la membrane et autour du seuil – ça a été corrigé pour les deux portes patios du rez-de-jardin sans enlever le revêtement extérieur) ;

[106.4] selon son expérience, il est convaincu qu'il y aurait quand même eu une infiltration indépendamment de la présence ou non des tuiles ajoutées, car on est propice à une exposition à l'eau – l'eau qui va couler sur la porte, sur le seuil de la porte va faire en sorte qu'on peut avoir une quantité d'eau qui va rentrer – ailleurs à aucun endroit au pourtour il y a une protection de membranes, les seules membranes qu'il y a c'est au niveau du solin de tête, du côté extérieur de la fenêtre, et non pas autour de l'ouverture proprement dit pour protéger les structures de bois apparentes.

[107] Ce qui est demandé et traité dans la décision, autant initiale que supplémentaire, c'est la présence ou non de membranes autour des ouvertures que ce soit le Nudura que sur les structures de bois, et le porte à faux de l'entrée (façade de la rue).

[108] Il n'est pas d'accord avec l'affirmation de dire que de l'uréthane, ça bloque l'eau et qu'il n'y a pas de problème d'infiltration d'eau et que c'est suffisant de l'uréthane pour étancher entre la fenêtre et le système Nudura.

[109] Dans sa décision supplémentaire, il y a en Annexe la fiche Nudura, solin de pare-vent/drainage (Voir Note « A ») – Note A : *On doit installer les solins de pare-vent et de drainage autour du périmètre complet de l'ouverture conformément à la*



partie 9.1 du manuel d'installation de Nudura ou tel que détaillé dans les Codes locaux applicables (ce que le Code régit) ;

[109.1] c'est le Code du bâtiment qui réfère à la norme ;

[109.2] on voit qu'au niveau du cadrage de la tête, il y a une membrane qui va là (en pointillé on le voit sur la tête), on le voit sur la base également.

[110] Après avoir entendu tous les témoignages à l'audience, il arriverait à la même conclusion que celle dans ses décisions.

[111] L'infiltration, découverte durant la couverture pour vice caché n'est pas l'objet du débat, c'est la présence ou non de membrane.

[112] Il réfère à la page 6 de 7 dans la décision, Manuel d'installation - dans les discussions avec l'Entrepreneur, il avait été demandé s'il pouvait faire le scellement par-dessus sans avoir à enlever le revêtement, d'où la référence au service technique :

[112.1] même si on scelle à cet endroit (voir la photo 9.05 avec l'exacto) à l'extérieur il n'y a rien qui va venir sceller la pièce de bois qui est à l'intérieur du cadrage, ça c'était le grand questionnement des services techniques ;

[112.1.1] d'autant plus que le fait d'altérer la fenêtre en coupant la bride est-ce qu'on affecte la garantie du manufacturier de la fenêtre.

[113] En contre-interrogatoire, il confirme :

[113.1] ne pas avoir demandé à l'Entrepreneur ses observations sur l'infiltration d'eau ;

[113.2] sa prémisse : la présence ou non autour des cadrages de fenêtres de l'ensemble du bâtiment, autant du Nudura que des systèmes en bois ;

[113.2.1] là on parle du seuil des portes, mais ce n'est pas l'objet de son débat, il est d'accord que l'eau pouvait rentrer facilement, il a vu un trou – s'il prend un boyau pour arroser c'est sûr que ça va rentrer.

[114] À la question :

[114.1] votre courriel du 24 octobre se termine par « en terminant, le délai de rigueur est le 30 octobre prochain, malgré l'accord des bénéficiaires, et ce, compte tenu que l'administrateur doit s'assurer du respect de la réglementation ci-haut mentionnée », si les Bénéficiaires étaient d'accord pour prolonger, qu'est-ce qui empêche dans la réglementation de prolonger le délai ;

[114.1.1] il répond l'Entrepreneur devait finir le 30 octobre, sinon c'était la prise en charge, on applique le *Règlement*, et à la suite de ça il y a eu une demande d'arbitrage ;



[114.2] dans l'échange de courriels du 22 février, n'est-il pas exact que l'Entrepreneur a montré que Nudura a dit que l'installation était conforme ;

[114.2.1] il répond montrez-moi où Maître il est écrit que Nudura dit que c'est conforme à la réglementation ;

114.2.1.1. Nudura (Pierre Brideau) avait écrit « qui est un excellent détail pour prévenir les infiltrations d'eau ceci effectivement avec un bon scellant dont les joints entre la moulure et le revêtement démontre une très bonne installation » ;

[114.2.2] il ajoute que nulle part dans le texte il y a le mot « conforme », que ça répond à la conformité de ce qu'on demande ;

[114.2.3] il ne dit pas non plus que ça répond à la règle de l'art ;

[114.2.4] il dit que c'est une très bonne installation ;

[114.2.5] ça n'explique pas ce qu'on a dit depuis tout le début au niveau du risque d'infiltration d'eau et de la protection au niveau de l'ouverture ;

[114.2.6] lui, il ne lit pas dans cela qu'il dit que c'est conforme.

En contre-preuve

[115] L'expert Larochelle dit que sa lecture des fiches techniques ne l'amène jamais à la même interprétation que celle Madame Laberge – le Code en anglais à 9.7.6.1 dit « except that » pour la version française « sauf que ».

[116] Pour Patrice Goderre, son employé est allé sur place le 27 janvier, et il n'en a plus entendu parler de ce point avant la visite en décembre 2022 – il a parlé sur les autres points jusqu'en août.

PLAIDOIRIES

Entrepreneur

[117] L'Entrepreneur plaide que le délai de dénonciation de sept mois n'est pas raisonnable, il n'y a pas eu de promesse d'intervention, de suivi continu - il produit quatre décisions arbitrales rendues par des arbitres d'autres centres d'arbitrage ((l'une sur un délai de 10 mois, l'une sur les appréhensions d'un bénéficiaire, nous y reviendrons) ;

[117.1] le Tribunal a alors mentionné ne pas avoir de preuve de préjudice d'une dénonciation en août au lieu d'avant les vacances de la construction en juillet.

[118] Il plaide que l'Entrepreneur a été laissé dans le noir après janvier, il n'a pas été notifié de ces faits nouveaux avant la décision supplémentaire du 25 septembre, il n'a pas pu donner ses représentations – le Tribunal lui dit être d'accord, que l'arbitrage permet de corriger ce manquement.



[119] Pour l'application de la norme, c'est un débat d'experts, il y a assurément une ambiguïté : pour Monsieur Larochelle, *sauf que* signifie qu'on n'applique pas le paragraphe précédent, on est dans l'interprétation des mots, donc 9.27 remplace la norme, fait que la norme ne s'applique pas.

[120] Dans le doute, on doit favoriser une interprétation qui favorise une intervention qui soit moins rigide et moins exigeante envers l'Entrepreneur car si on veut imposer des normes et des exigences, et qu'il y a deux interprétations qui sont différentes, il faut que ce soit clair ;

[120.1] pour l'expert c'est clair qu'il y a une exclusion au Code, une exception d'appliquée ici.

[121] Le débat n'est pas éclairci par la fiche technique de la GCR, parce qu'il n'est pas question dans la Fiche de l'interface on dit les fenêtres, on vient escamoter la question de l'interface dans la fiche technique, donc, tout le débat par rapport à l'application des termes du Code n'est pas éclairci par la fiche technique, qui ne parle pas de l'interface.

[122] L'expert Larochelle dit qu'il y a une exception pour l'interface et il n'y a pas d'éclaircissement dans la fiche.

[123] Dans l'échange de courriels du 22 février (E-3), le représentant de Nudura dit « très bonne installation », alors que la décision du 19 janvier disait « doit prouver la conformité » ;

[123.1] pour le procureur, ça veut dire que c'est conforme, il ne voit pas ce qu'on aurait pu écrire de plus, l'Entrepreneur a envoyé ça et n'a pas eu de retour jusqu'à ce qu'il reçoive la décision du 25 septembre ;

[123.2] le Tribunal note ici que la décision demandait « une attestation à l'effet que l'installation des portes et fenêtres est conforme au code » et le conciliateur Bérubé a fait remarquer qu'il n'y avait pas d'« attestation de conformité au code » dans cette lettre.

[124] Pour la terrasse, on a une preuve non contredite : des travaux de terrasse pour deux dégagements contre le Code et la pente négative, pour l'expert c'est déterminant pour l'infiltration – alors que c'est l'infiltration qui entraîne la deuxième décision, ce sont deux éléments distincts.

[125] Pour l'expert Larochelle, la seule déficience est au niveau des solins mais qui n'auraient pas de conséquence ou de déficit d'usage.

[126] En conclusion, on est dans un débat d'experts avec deux conclusions différentes sur le texte du Code, et en cas d'ambiguïté l'Entrepreneur doit bénéficier du doute et si le législateur avait voulu que ce soit une addition, il l'aurait dit dans des termes beaucoup plus clairs.

Administrateur

[127] Pour la GCR, c'est clair que c'est dans un contexte de délai raisonnable pour un délai de sept mois, sans avoir recours à la justification de l'article 19.1 du *Règlement*.



[128] GCR n'a pas rendu de décision le 19 janvier 2023 donc GCR devait nécessairement rendre une décision supplémentaire.

[129] L'infiltration d'eau n'est pas une nouvelle dénonciation, c'est le résultat de la première dénonciation, c'est un élément nouveau dans l'analyse de l'imperméabilité des ouvertures et de sa conformité, autant au niveau des membranes que du solinage.

[130] Pour conclure à la malfaçon on n'a pas à conclure aux conséquences.

[131] Pour conclure à la malfaçon, ce n'est pas seulement le Code qu'il faut regarder, mais aussi la règle de l'art et les guides des fabricants.

[132] Le Code, c'est des normes minimales.

[133] Ça ne veut pas dire que même si on respecte le Code du Bâtiment, ça se peut que l'on ne respecte pas les règles de l'art qui peuvent aller plus loin.

[134] Un déficit d'usage est un critère du vice caché et non de la malfaçon.

[135] On a une admission par l'expert Larochelle qu'il y a une non-conformité à l'article 9.27.3.8.5 – pas de solin dans le bas des portes-fenêtres et pas de preuve pour les autres ouvertures, c'est une malfaçon même si on n'a pas de conséquences.

[136] On n'a pas à en arriver à un stade critique, le Bénéficiaire s'attend d'avoir un bâtiment en conformité avec la règle de l'art et les normes en vigueur.

[137] La Fiche de la GCR est assurément une pratique qui s'apparente à la règle de l'art, elle n'a peut-être pas le caractère normatif comme le Code mais ça réfère à la règle de l'art ;

[137.1] la fiche fait référence à la totalité de la norme et non pas à des sections en particulier ;

[137.2] quant à la règle de l'art, la fiche est aussi approuvée par la RBQ, ça apporte un certain poids.

[138] Le courriel de Nudura est basé sur un nombre précis de photos :

[138.1] le signataire n'est pas allé sur place ;

[138.2] il n'était pas présent lors de la construction ;

[138.3] il n'a pas fait de percée exploratoire pour s'assurer de ce qui est non visible, il y a des aspects qui ne sont pas visibles sur les photos qui l'empêchent de se pencher sur la totalité ;

[138.3.1] par exemple, sur les photos on ne voit pas les ouvertures de la fenêtre quand on la retire, on ne voit pas qu'il y a absence de membrane ;

[138.3.2] n'ayant pas vu cet aspect, Nudura ne peut pas dire qu'il y a conformité, ce n'est pas concluant que tout est conforme.

[139] Même Monsieur Larochelle a dit qu'une partie du Code n'était pas respectée.



[140] Dans la décision supplémentaire, le conciliateur a conclu que ça avait la gravité d'un vice caché, peut-être que le Tribunal dira que c'est erroné vu les travaux des Bénéficiaires, mais ça n'enlève pas le fait que l'installation ne respecte pas les règles de l'art, il y a à tout le moins une malfaçon même si on enlevait les pierres.

Bénéficiaires

[141] Il a fait bâtir une maison neuve pour ne pas avoir de problème de vieilles maisons comme les infiltrations.

[142] Il a acheté la maison pour 40 ans, il tient à ce qu'elle soit conforme aux règles.

[143] Il remercie tous les participants à l'arbitrage pour s'être penché sur sa maison.

DÉCISION

Introduction

[144] Après avoir soigneusement soupesé les éléments de preuve et les arguments des parties et de l'Administrateur, vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et de maintenir la décision de l'Administrateur, sous réserves d'accorder un délai d'exécution supplémentaire à l'Entrepreneur.

Le délai raisonnable

[145] D'abord un rappel : la version de l'article 10 du *Règlement* d'avant 2015 parlait d'un délai de dénonciation maximal de six mois, la version applicable ici parle d'un délai raisonnable (et le *Règlement* prohibe toute disposition contraire au *Règlement*).

[146] Alors que le Tribunal soussigné a déjà rendu des décisions sur le délai raisonnable de dénonciation prévu au *Règlement*, entre autres sur la base d'arrêts de la Cour d'appel, le procureur de l'Entrepreneur a produit des sentences arbitrales rendues par d'autres arbitres d'autres centres d'arbitrage.

[147] Le Tribunal d'arbitrage est lié par les décisions de la Cour d'appel en vertu de la règle du *stare decisis vertical*¹, mais il n'est pas lié par les décisions rendues par quelques autres arbitres, d'autant plus que :

[147.1] les décisions arbitrales sont rendues en fonction des faits précis de la cause et le soussigné n'a pas entendu la preuve qui a mené aux conclusions dans les autres dossiers ;

[147.2] de plus, avec égards, le soussigné est courant des sentences arbitrales rendues sur le sujet, y compris celles défavorables à la position du procureur de l'Entrepreneur.

¹ *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)* 2021 QCCA 1095, par.44, <<https://canlii.ca/t/jgsth>> qui cite *R. c. Lapointe*, 2021 QCCA 360 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jdjf0>> : [35] Lorsque la règle du *stare decisis vertical* s'applique et que le tribunal inférieur est en désaccord avec la décision liante du tribunal qui lui est hiérarchiquement supérieur, il peut certes exposer dans ses motifs ce qu'il estime problématique avec le précédent liant, mais il ne peut refuser de l'appliquer. (Nos caractères gras)



[148] En 2014, la Cour d'appel dans *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd*² s'est penchée sur le concept de « délai raisonnable » contenu à l'article 1739 C.c.Q., (hors le cadre du *Règlement* mais l'alinéa 4 de l'article 10 du *Règlement* sur les vices cachés fait spécifiquement référence à cet article du Code civil) et l'honorable juge Dalphond s'exprime ainsi :

[35] Considérant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité et du droit de propriété ont été adoptées principalement afin de protéger l'acheteur – [...] – je suis d'avis que les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.

[149] En 2018, dans l'affaire *Rousseau c. 9253-5400 Québec Inc.*³, notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit, après avoir cité l'arrêt *Joyal* :

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

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

[150] Le délai ici est de sept mois, le Tribunal n'a aucune preuve d'un préjudice pour une dénonciation à la fin août par rapport à une dénonciation de six mois en juillet pendant les vacances de la construction.

[151] Le Tribunal conclut de la preuve que le délai de dénonciation est raisonnable au sens du *Règlement*.

Le rapport d'expert produit par l'Entrepreneur

[152] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*⁴ que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel les parties peuvent apporter toute preuve nouvelle :

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

² *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, 2014 QCCA 588 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/g68j0>>

³ CCAC S16-112001-NP, Jean Philippe Ewart, arbitre. <https://t.soquij.ca/Zm8p3>

⁴ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>.



[...] [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. [...]

[153] Alors qu'il s'agit de l'une des bases de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, le Tribunal se doit de rejeter le rapport d'expert Laroche, qui, d'une part, se base à deux reprises sur son opinion juridique et, d'autre part, ces opinions juridiques ne sont pas conformes à l'état du droit.

Le Tribunal n'est pas lié par l'opinion d'un expert (Cour suprême)

[154] Sans écrire ici un traité en la matière, pour la Cour suprême du Canada :

[154.1] en vertu de l'arrêt dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*⁵, 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 ;

[154.2] en vertu de l'arrêt dans *Roberge c. Bolduc*⁶, le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts ;

[154.3] en vertu de l'arrêt *White Burgess Langille Inman c. Abbott and Haliburton Co.*⁷, le juge des faits doit faire appel à son « jugement éclairé » plutôt que simplement trancher la question sur le fondement d'un « acte de confiance » à l'égard de l'opinion de l'expert.

L'opinion juridique d'un expert technique est à proscrire (Cour d'appel)

[155] Pour la Cour d'appel, la comparution d'un expert technique pour qu'il donne son opinion juridique est à proscrire :

[155.1] *Fournier c. Lamonde*⁸ :

[21] À mon avis, cette preuve était inadmissible. Comme l'enseignent la doctrine⁹ et la jurisprudence¹⁰, 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 [...]

⁵ 1929 R.C.S. 341, p. 343 <<https://canlii.ca/t/fsmxf>>.

⁶ 1991 1 R.C.S. 374 <<https://canlii.ca/t/1fsnx>>.

⁷ 2015 CSC 23 <<https://canlii.ca/t/ghd4g>>.

⁸ 2004 R.D.I. 267 <<https://canlii.ca/t/1gtk1>>.

⁹ 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.

¹⁰ *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.



[155.2] *Premier Tech ltée c. Dollo*¹¹ :

[109] [...] comme l'explique l'auteur Jean-Claude Royer[21]¹² :

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. [...] 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 [...];

La malfaçon doit être **découverte** dans l'année et non, **dénoncée** dans l'année

[156] L'expert Larochelle affirme dans son rapport que la garantie GCR pour malfaçon non-apparente est pour ce qui est **dénoncé** dans l'année qui suit la réception des travaux, et base son rapport sur la couverture pour vice caché (les caractères gras sont du Tribunal) :

Voici donc un résumé de la couverture et des conditions applicables à l'article 10, du règlement. À noter que seuls **les articles 3 et 4 sont repris intégralement afin d'en faire l'analyse en lien avec le présent dossier** :

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et **découvertes dans l'année qui suit la réception**, visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil **et dénoncé**, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable de la découverte** des malfaçons;
4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont **découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment** et **dénoncés**, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable de la découverte** des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

3.2 Analyse de la réclamation du 31 août 2022, dossier 192794-8966, décision du 19 janvier 2023

[...]

Mentionnons également que la dénonciation est datée du 31 août 2022 et que la réception de l'immeuble en question est datée du 27 août 2021. La réclamation en question est donc **transmise après le délai de prévu de 1 an pour la couverture** des malfaçons existantes et non apparentes.

Ainsi, **au moment où la réclamation est transmise, les couvertures résiduelles prévues par la garantie se limitent maintenant aux vices cachés** et aux vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol. **La**

¹¹ 2015 QCCA 1159. Renvoi [19] autorisation de pourvoi à la C.S.C. refusée, 21 avril 2016 <<https://canlii.ca/t/gk1dr>>.

¹² J.-C. Royer, *supra*, note 19, n° 466 et 475, p. 326 et 337.



couverture de garantie qui demeure applicable dans le présent contexte est donc **limitée à des situations graves** affectant le bien

[157] A sa face même, l'opinion juridique est erronée : le *Règlement* parle d'une couverture pour ce qui est *découvert* dans l'année et non, pour ce qui est *dénoncé* dans l'année.

[158] Ces principes sont clairement confirmés en droit depuis au moins 2005, sans décision arbitrale ou judiciaire subséquente au contraire.

[159] Dans *Guerrera c. Les Constructions Naslin et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ*¹³, notre confrère Michel Chartier, arbitre, conclut, dans un cas où l'administrateur reprochait au bénéficiaire d'avoir produit une réclamation pour vice caché après la période de trois ans mentionnée au *Règlement* :

De l'opinion du Tribunal d'arbitrage, l'intention du législateur était d'accorder une telle protection tant à celui qui découvre les vices le premier jour suivant la réception de l'ouvrage qu'à celui qui découvre les vices le jour fatidique avant l'expiration du délai de trois (3) ans. [...]. En conséquence, les Bénéficiaires devaient dénoncer les vices dans les six (6) mois de la découverte desdits vices [*note du soussigné* : une ancienne version du *Règlement* limitait à 6 mois le délai raisonnable] et ce, dans la mesure où ladite découverte survient dans les trois (3) ans de la réception de l'ouvrage. Interpréter le *Règlement* dans le sens proposé par l'Administrateur voudrait notamment dire que celui qui découvre le vice le dernier jour de la période de trois (3) ans n'aurait, en fait, aucune protection, car il lui serait factuellement impossible de faire la dénonciation dans les délais. [...]

[160] Cette position a été réitérée l'année suivante en 2006 par notre ancien confrère Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, dans *Giguère c. Gestions La Casa Inc. et La Garantie Qualité Habitation*¹⁴ :

Compte tenu que les Bénéficiaires ont reçu leur bâtiment le 21 novembre 2001, le délai de trois (3) ans qui a trait à la découverte des vices cachés expira le 22 novembre 2004. Or, dans les circonstances, les Bénéficiaires ont découvert, au plus tôt le 21 novembre 2004, l'ampleur et la gravité du vice affectant leur propriété et ils bénéficiaient d'un délai de six (6) mois [*note du soussigné* : une ancienne version du *Règlement* limitait à 6 mois ce délai] pour le dénoncer par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, soit jusqu'au 21 mai 2005.

[161] La Cour d'appel du Québec jugea dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*¹⁵ :

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

¹³ Soreconi 050317002, 17 juin 2005, Michel Chartier, arbitre <https://t.soquij.ca/g7LRn>

¹⁴ Soreconi 050610001, 15 mars 2006, Jeffrey Edwards, arbitre (auj. juge à la Cour supérieure) <https://t.soquij.ca/Ha85T>

¹⁵ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 <<https://canlii.ca/t/2f9c6>>.



[162] La Cour d'appel affirme dans *Procureure générale du Québec c. Du*¹⁶ :

[56] **Ceux chargés de l'application d'une loi et de ses règlements ne peuvent se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement, pour amender de fait ses règlements** [45]¹⁷.

[163] En conclusion, la dénonciation du 31 août 2022 pour des infiltrations d'air découvertes le 19 janvier 2022 (date inscrite sur le formulaire de dénonciation et période réitérée par le témoignage crédible du Bénéficiaire à l'audience), à la suite de la réception du 27 août 2021, est couverte par la garantie pour malfaçon non-apparente.

Norme CSA d'installation des fenêtres et aussi la norme de l'article 9.27 CNB sur la protection des murs et leurs interfaces

[164] Pour rappel, le Code national du bâtiment stipule :

9.7.6.1. Installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux

1) L'installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux doit être conforme à la norme CAN/CSA-A440.4, « Installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux », sauf que :

[...] et

b) la protection contre les précipitations pour les murs comportant des fenêtres ou des portes et pour les toits comportant des lanterneaux, ainsi que les interfaces de ces murs avec des fenêtres ou des portes ou des toits avec des lanterneaux, doivent être conformes à la section 9.27 ;.

[165] En arbitrage devant un tribunal statuaire spécialisé en construction résidentielle ;

[165.1] d'une décision de la GCR qui conclut que la norme applicable est CSA A440.4 – *Installation des fenêtres et aussi 9.27 CNB – Protection des murs et des interfaces*, et qui affirme sur ses fiches techniques et par témoignage à l'audience que sa position est approuvée par la Régie du bâtiment du Québec ;

l'Entrepreneur réplique, dans le cadre d'un procès de novo, par l'opinion d'un technologue en architecture ;

[165.2] qui ne produit aucun document à l'appui de son opinion, le tout dit avec respect et égards pour ce dernier.

[166] L'Entrepreneur a aussi plaidé qu'il y avait ambiguïté et en cas d'ambiguïté, il fallait favoriser une interprétation qui favorise une intervention qui soit moins rigide et moins exigeante envers l'Entrepreneur.

[167] Le Tribunal n'est pas d'accord que l'on puisse parler d'ambiguïté, ni que l'on puisse conclure comme l'expert Laroche.

¹⁶ 2019 QCCA 2076 par [56] <<https://canlii.ca/t/j3pn5>>.

¹⁷ [45] *Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).



[168] Comme le cite la Cour d'appel dans un des arrêts sur la pyrrhotite : *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*¹⁸ :

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

[169] La présente instance est civile, où la bonne foi se présume, le tout sujet aux obligations de l'Entrepreneur telles que cautionnées par la GCR :

[169.1] l'Entrepreneur, tel que cautionné par la GCR, doit se conformer à ses obligations, il a une obligation de résultat (article 2100 C.c.Q.) ;

[169.1.1] il a aussi une obligation de garantie contre les malfaçons (article 2120 C.c.Q.), pour laquelle la Cour d'appel dans *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*¹⁹ écrit : *La responsabilité sans faute découlant de cette disposition, qui énonce ce qu'on qualifie d'obligation de garantie, est très lourde ;*

[169.1.2] qui plus est, le *Règlement* stipule :

ANNEXE II
(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

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

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

[169.2] l'instance n'est pas pénale, où un entrepreneur fait l'objet d'une accusation, jouit d'une présomption d'innocence et peut soulever, entre autres, le doute raisonnable.

[170] L'Entrepreneur et l'Administrateur ont fait une preuve d'experts techniques pour déterminer le sens du mot « sauf que » à l'article 9.7.6.1 du Code National du Bâtiment mais aucun des témoins présents n'est à la source de la rédaction du Code national du bâtiment.

[171] Le Tribunal est un tribunal statutaire spécialisé en matière de construction résidentielle qui se doit d'aller à la source de la rédaction du Code ;

[171.1] le tout dit avec égards, le Tribunal soussigné peut difficilement se satisfaire de conclure sur le sens d'un article du Code national du bâtiment sur la simple base de l'épaisseur du CV d'un témoin.

¹⁸ 2020 QCCA 495 (Renvoi [861]) <<https://canlii.ca/t/j6bqz>>.

¹⁹ 2020 QCCA 91 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/j4tfm>>.



[172] Sur la base de l'arrêt de la Cour d'appel dans *Paquet c. Construction Godin & Leclerc inc*²⁰ le Tribunal a affirmé à l'audience qu'il irait voir la source des rédacteurs de cet article du Code national du bâtiment pour en avoir le cœur net : 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.

[173] Le Code national du bâtiment est rédigé par le Conseil national de recherches du Canada ; le Code national du bâtiment version 2010 (applicable au bâtiment des Bénéficiaires) débute ainsi :

Avant-propos : La Régie du bâtiment du Québec et le Conseil national de recherches du Canada vous présentent le document Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2010 (modifié). Il a été préparé afin de faciliter l'application du Code de construction adopté en vertu de la Loi sur le bâtiment (décret 347-2015, 15 avril 2015, G.O. 2. 983) sur l'ensemble du territoire du Québec.

[174] Le Tribunal a fait référence à l'audience à un arbitrage récent²¹ où les experts n'étaient pas d'accord sur le sens d'une norme du Code ; le soussigné fit référence dans sa sentence arbitrale au *Guide illustré de l'utilisateur : Maisons et petits bâtiments (partie 9 de la division B)*.

[175] Le *Guide illustré de l'utilisateur : CNB 2010 : Maisons et petits bâtiments (partie 9 de la division B)*, publié par le même organisme qui a rédigé le Code national du Bâtiment (Conseil national de recherches du Canada) est en ligne²² donc facilement accessible ;

[175.1] aucun des témoins n'y a fait référence.

[176] Clairement, à la lecture de ce *Guide*, il apparaît à sa face même que la norme CSA A440.4-07 vise l'installation des fenêtres et, de plus, l'article 9.27 CNB vise le plan de protection des murs et des interfaces de ces murs, le tout sans exclusion en totalité ou en partie de la norme CSA comme le soutient l'expert Larochelle.

[177] Voici ce que dit le *Guide illustré de l'utilisateur : CNB 2010 : Maisons et petits bâtiments (partie 9 de la division B)* :

9.7.6.1. Installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux

²⁰ *Paquet c. Construction Godin & Leclerc inc* [1998 CanLII 13145 \(QC CA\)](#)

²¹ *Sammarco et Construction Trilikon Construction Inc.*, 2023 CanLII 51863 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné Arbitre), <<https://canlii.ca/t/jxnjz>>.

²² <https://publications-cnrc.canada.ca/fra/voir/td/?id=fa36f70b-a091-4f5f-9c02-c56eb45bdc97>



Cet article, conformément aux normes qu'il incorpore par renvoi, exige que les fenêtres, les portes et les lanterneaux soient installés d'une façon qui assure l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment. Les exigences s'appliquent aux fenêtres fabriquées en usine et préassemblées, ainsi qu'aux composants fabriqués sur le chantier.

L'interface entre les fenêtres, portes ou lanterneaux et le reste de l'enveloppe du bâtiment est un endroit où des infiltrations d'air et d'eau risquent de se produire. Les fenêtres, les portes et les lanterneaux doivent être étanchéisés et installés adéquatement dans le mur de sorte que les principaux plans de résistance aux fuites d'air et à l'infiltration d'eau soient continus pour l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment

L'installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux **doit être conforme** à la norme CAN/CSA-A440.4-07, « Installation des fenêtres, des portes et des lanterneaux ». **De plus**, les cales pour le support des fenêtres, portes et lanterneaux doivent être en bois traité. **L'interface des murs avec les fenêtres ou les portes est critique** afin de réduire au minimum les infiltrations d'eau à travers l'enveloppe du bâtiment. Par conséquent, **il faut prendre en compte** les exigences de la section 9.27. du CNB lors de l'installation des fenêtres et des portes [...] (Caractères gras du soussigné).

[178] Voici la version anglaise de ce Guide (*Illustrated User's Guide: NBC 2010: Part 9 Housing and Small Buildings*)²³ :

9.7.6.1. Installation of Windows, Doors and Skylights

This Article, in keeping with the standards it references, requires that windows, doors and skylights be installed in a manner that maintains the integrity of the building envelope. The requirements apply to both manufactured and pre-assembled windows, as well as to site-built components.

The interface between windows, doors or skylights and the rest of a building envelope is a potential location for air and water intrusion. Windows, doors and skylights need to be sealed and properly installed into the wall so that the principal planes of resistance against air leakage and water ingress are continuous throughout the building envelope.

The installation of windows, doors and skylights **must conform** to CAN/CSA-A440.4-07, "Window, Door and Skylight Installation." **In addition**, shims that are used to position and support windows, doors and skylights should be made of treated wood. **The interface of walls with windows and doors is critical** in minimizing water penetration through the building envelope. Therefore, **it is necessary to consider the requirements in NBC Section 9.27.** when installing windows and doors [...] (Caractères gras du soussigné).

[179] L'interprétation de l'expert Laroche, qu'il n'a corroboré d'aucun document et pour laquelle le Tribunal ne connaît aucune corroboration, signifierait que l'installation des fenêtres doit être conforme à une norme CSA pour l'installation des fenêtres, mais quand il y a une ouverture dans un mur pour y installer une

²³ <https://nrc-publications.canada.ca/eng/view/ft/?id=89e722df-cfbf-4968-83aa-51a2a9d496b8>



fenêtre, alors, comme il y a une interface entre la fenêtre et le mur, la norme CSA intitulée *Installation des fenêtres*, ne s'applique plus ;

[179.1] où sont normalement installées les fenêtres ? Dans le mur, justement.

[180] Vu que les rédacteurs du Code national du bâtiment affirment dans un *Guide* que c'est « de plus » et « in addition », qu'il faut que l'installation soit conforme à la norme CNB et il faut prendre compte de 9.27 CNB, vu l'absence de corroboration d'un seul organisme qui supporte l'interprétation de l'expert Larochelle, le Tribunal conclut comme la GCR et comme la Régie du bâtiment du Québec et comme le Conseil national de recherches du Canada :

[180.1] la norme 9.27 du CNB s'ajoute à la norme CSA 440-4 « Installation des fenêtres » sans l'exclure en totalité ou en partie, rejette l'opinion de l'expert Larochelle et maintient la position de la GCR à cet effet.

Couverture pour malfaçon : le vice caché dans la décision du 25 septembre

[181] Dans la décision du 25 septembre 2023, l'Administrateur a conclu au vice caché couvert.

[182] À l'audience, le conciliateur Bérubé qui a rédigé la décision affirme que la découverte de la présence ou non de membrane est couverte par la garantie de première année pour malfaçon non-apparente.

[183] Jeffrey Edwards (aujourd'hui juge à la Cour supérieure) et M^e Sylvie Rodrigue débudent ainsi leur définition de la malfaçon²⁴ :

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.

[184] Pour le Tribunal, il s'agit bien d'une malfaçon non-apparente couverte par la GCR :

[184.1] il y a une non-conformité aux normes du Code national du bâtiment qui renvoie aux normes CSA sur l'installation des fenêtres.

[185] De façon subsidiaire, quant à l'infiltration d'eau survenue au rez-de-jardin, si l'expert Larochelle a parlé d'une contrepente, de tuiles de terrasse trop proches et de faute exclusive des Bénéficiaires, le Tribunal conclut des témoignages du conciliateur Bérubé et de l'architecte Marie-Claude Laberge que l'infiltration n'a pas été causée exclusivement par les travaux des Bénéficiaires.

[186] Vu la couverture pour malfaçon non-apparente, le débat quant à savoir si la problématique relève du vice caché est, pour les fins des présentes, purement académique.

[187] Pour la Cour suprême dans *ABB c. Domtar*²⁵, pour conclure au vice caché, il faut que le :

²⁴ *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.



déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le **bien impropre à l'usage** auquel il est destiné ou en **diminue tellement l'utilité** que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix.

[188] De façon subsidiaire, bien que l'expert Larochelle ait témoigné à l'effet que l'absence de membrane et de solin n'avaient aucune conséquence sur le bâtiment, le tout pour que le Tribunal conclue à absence de vice caché, le Tribunal, qui n'en est pas à son premier dossier de contravention à la norme CSA A440.4, conclut pour sa part, de façon subsidiaire, que ces non-conformités relèvent bien du vice caché, elles sont bien susceptibles de réduire la vie utile du bâtiment, le rendant partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné, et causant des inconvénients sérieux.

Travaux correctifs et délai d'exécution

[189] En octobre 2023, à la GCR qui lui ordonnait d'enlever le revêtement extérieur, l'Entrepreneur a insisté pour procéder autrement pour trouver une méthode pour, comme il l'allègue, ne pas endommager le bâtiment.

[190] À l'audience, l'Entrepreneur affirme avoir été prêt à effectuer les travaux correctifs pour acheter la paix ;

[190.1] sauf qu'il a insisté après cette affirmation, qu'il voulait essayer une procédure et faire approuver une technique au lieu de l'enlèvement du revêtement.

[191] Il n'y a eu aucune preuve à l'audience que l'Entrepreneur avait trouvé une autre méthode satisfaisante ;

[191.1] alors que l'expert Larochelle (page 9 de son rapport) approuve la méthode de l'Entrepreneur mais sur la base d'une interprétation erronée de l'article 9.7.6.1 du CNB en excluant l'application de la norme CSA A440.4-07 « Installation des fenêtres » ;

[191.2] alors que le conciliateur Bérubé s'inquiète de la garantie du manufacturier des fenêtres si on se met à les couper ;

[191.3] alors que dans la lettre du 24 octobre 2023 ci-haut (juste avant le début du paragraphe [20]), la GCR explique le motif de la demande d'enlèvement du revêtement :

En raison du type de fenêtre à bride de clouage et en tenant compte des recommandations du manufacturier, le retrait du revêtement de CanExel ainsi que d'une section des fourrures au-dessus des baies est requis pour une mise en place adéquate d'une membrane d'étanchéité à la tête et aux jambages.

[192] Le Tribunal maintient donc la méthode indiquée dans la lettre du 24 octobre 2023, tout comme les conclusions de la décision du 25 septembre et l'obligation de se conformer à la norme CSA pour l'installation des fenêtres, en plus de l'article 9.27 pour la protection des murs et leurs interfaces.

²⁵ *ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461 <<https://canlii.ca/t/1trd7>>.



[193] Vu l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal fait appel à l'équité pour permettre à l'Entrepreneur, s'il compte de conformer à l'ordonnance, de compléter les travaux correctifs, pour les motifs suivants ;

[193.1] le Tribunal considère que, si l'Entrepreneur se conforme à la décision de la GCR et à la présente sentence arbitrale quant aux travaux correctifs et au délai d'exécution ;

[193.1.1] les délais : les parties auront un résultat plus rapidement que si la GCR partait maintenant en soumission pour faire effectuer les travaux correctifs par un autre entrepreneur ;

[193.1.2] les frais : le tout, à moindre frais pour l'Entrepreneur qui épargnera les frais d'administration de la GCR si elle fait faire les travaux par quelqu'un d'autre.

[194] Le délai d'exécution dans la décision du 25 septembre 2023 était jusqu'au 30 octobre 2023, soit 35 jours.

[195] Sans exprimer d'opinion quant à savoir si ce délai de 35 jours était justifié ou raisonnable, aucune preuve à l'audience n'a été présentée pour expliquer pourquoi 35 jours ont été accordés au lieu du délai de 45 jours auquel le soussigné est accoutumé (même si cette coutume n'est pas nécessairement une référence pour tous les dossiers).

[196] Le Tribunal conclut que les travaux ici ordonnés devront être complétés dans un délai de quarante-cinq jours de calendrier calculés, vu l'émission des présentes à la fin de la semaine, à partir de lundi prochain, le 23 septembre 2024, étant entendu que la GCR pourra prendre en charge les travaux avant la fin de ce délai si elle constate que l'Entrepreneur ne compte pas se conformer à la présente sentence.

FRAIS D'EXPERTISES

[197] L'Entrepreneur produit deux factures et demande le remboursement des frais raisonnables d'expertises pertinentes en vertu du *Règlement*, soit :

[197.1] l'une du 5 février 2024, pour analyse et rédaction de \$2,732.50 plus taxes \$3,141.69 ;

[197.2] l'une du 22 août 2024 pour rencontre, échanges, et présence à la Cour, de \$1,950.00 plus taxes \$2,242.01.

[198] L'article 124 du *Règlement* stipule que :

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.

[199] Vu le sort de la demande d'arbitrage qui ne s'est pas conclu par un gain selon l'article 124 du *Règlement*, vu le sort réservé au rapport d'expert qui ne permet pas de considérer favorablement certains principes élaborés par la Cour



d'appel²⁶, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande de remboursement des frais d'expertises.

FRAIS DE L'ARBITRAGE

[200] 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.** [...]

[201] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur de la demande d'arbitrage, avec²⁷ les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

CONCLUSION

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

[202.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur de la décision supplémentaire de l'Administrateur du 25 septembre 2023 qui suivait la décision du 19 janvier 2023 ;

[202.2] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 25 septembre 2023, **ORDONNE** à l'Entrepreneur de se conformer à la décision du 25 septembre 2023 incluant de se conformer à l'article 9.6.7.1 du CNB, soit la norme CSA 440.4-07 « Installation des fenêtres » en plus de l'article 9.27 pour la protection des murs et de ses interfaces, et le contenu de la lettre du 24 octobre 2023 (voir ci-haut à la toute fin du paragraphe [19], juste avant le paragraphe [20] ci-haut) **SOUS RESERVES** d'une modification de la date d'exécution, soit quarante-cinq jours de calendrier calculés à partir de lundi 23 septembre 2024, le délai étant un délai de rigueur ;

[202.3] **ORDONNE** à l'Administrateur de surveiller l'exécution des travaux selon les temps et moments qu'il jugera appropriés ;

[202.4] **LE TOUT** selon les règles de l'art et l'obligation de résultat, 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 un mois, 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, comme caution de l'Entrepreneur, de faire effectuer ou de commencer ces travaux avant la

²⁶ Entre autres, *Fenplast inc. c. Prelco inc.*, 2022 QCCA 264, par. [30] et s., <<https://canlii.ca/t/jmkst>> *Michaud c. Équipements ESF inc.*, 2010 QCCA 2350, par. [98] et [102] <<https://canlii.ca/t/2f194>>

²⁷ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61] <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>.



fin du délai de quarante-cinq jours calculé à partir du lundi 23 septembre 2024 prescrits pour l'Entrepreneur, s'il a des motifs raisonnables de conclure que l'Entrepreneur refuse ou néglige d'effectuer ces travaux dans le délai prescrit ;

[202.5]**REJETTE** la demande de l'Entrepreneur pour le remboursement des frais d'expertises ;

[202.6]**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 19 septembre 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Entrepreneur :
M^e Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats

Administrateur :
M^e Nancy Nantel

Bénéficiaires :
Se défendent seuls

