

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Trois-Rivières

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N^{os} dossiers Garantie : 200104-7447 et 200104-10494
N^{os} dossiers GAMM : 2023-05-05 et 2024-01-26

Entre

Mahfoud Zemenzer

Pascale Fidyk

Bénéficiaires

Et

Excelsior Concept inc.

Entrepreneur

Et

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour les Bénéficiaires :	M ^e Janel Beaudin
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Mathieu Préfontaine
Pour l'Administrateur :	M ^e Nancy Nantel
Date(s) d'audience :	18, 19 et 20 juin, puis 20 août 2024
Lieu d'audience :	Bureaux de l'arbitre et à distance
Date de la décision :	20 septembre 2024

Identification complète des parties
(ci-après ensemble les « Parties »)

Bénéficiaires :

Mahfoud Zemenzer
Pascale Fidyk
1445, rue du Lac-des-Forges
Trois-Rivières (Québec) G9C 0E3

et leur procureure :

M^e Janel Beaudin, avocate
Janson Larente avocats
610-7151, rue Jean-Talon Est
Montréal (Québec) H1M 3N8

Entrepreneur :

Excelsior Concept inc.¹
Steve Abran
445, rue Guilbault
Saint-Hubert (Québec) J4H 2V1

et son procureur :

M^e Mathieu Préfontaine, avocat
Bélanger Paradis avocats
6283, rue Beaubien Est
Montréal (Québec) H1M 3E6

Administrateur :

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et sa procureure :

M^e Nancy Nantel, avocate
Même adresse que ci-dessus

¹ Pièces A-15 et A-26.

DÉCISION

Mandat

- [1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM les 8 mai 2023² et 7 février 2024³. La compétence de l'Arbitre n'a été remise en cause par les Parties. Elle est en conséquence reconnue.

Chronologie

- [2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

27 février 2021	« <i>Contrat d'entreprise Maison ou bâtiment (immeuble) non détenu en copropriété divisée</i> » ⁴ et « <i>Annexe au contrat préliminaire ou au contrat d'entreprise - inclusions/exclusions/modifications</i> » ⁵ signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
27 février 2021	« <i>Contrat de garantie Bâtiments non détenus en copropriété divisée</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁶ ;
2 août 2021	Lettre de M ^e Frédéric Laflamme (Lavery), pour le compte des Bénéficiaires, à l'Entrepreneur ⁷ ;
27 octobre 2021	« <i>Formulaire d'inspection préreception</i> » comportant une déclaration de réception en date du 27 octobre 2021 et la mention « <i>réception avec réserve</i> », avec une date convenue de fin des travaux du 15 décembre 2021, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁸ ;
27 octobre 2021	Rapport d'inspection préreception par Michel Pelletier, inspecteur (Inspections SM Pelletier) ⁹ ;
6 décembre 2021	« <i>Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur</i> » complété par les Bénéficiaires et transmis par courriel à l'Entrepreneur et l'Administrateur ¹⁰ ;
6 décembre 2021	Lettre de M ^e Frédéric Laflamme (Lavery) à l'Entrepreneur ¹¹ ;
10 décembre 2021	Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur ¹² ;

² Pièce A-21.

³ Pièce A-28.

⁴ Pièce A-1.

⁵ Pièce A-1

⁶ Pièce A-2.

⁷ Pièce A-5.

⁸ Pièce A-3.

⁹ Pièces A-4 et B-1 (doublet).

¹⁰ Pièce A-6.

¹¹ Pièce A-7.

13 décembre 2021	Lettre de M ^e Hugo Legault-Bélanger (Bélanger Paradis), pour le compte de l'Entrepreneur, à M ^e Frédéric Laflamme (Lavery) ¹³ ;
20 décembre 2021	Courriel de M ^e Hugo Legault-Bélanger (Bélanger Paradis) à M ^e Frédéric Laflamme (Lavery) ¹⁴ ;
21 décembre 2021	Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur ¹⁵ ;
23 décembre 2021	« <i>Formulaire de réclamation</i> » complété par les Bénéficiaires ¹⁶ ;
7 janvier 2022	Avis de quinze jours par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires - ouverture du dossier (réclamation 7447) par l'Administrateur ¹⁷ ;
12 janvier 2022	Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur ¹⁸ ;
20 janvier 2022	Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur ¹⁹ ;
8 février 2022	Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur ²⁰ ;
24 février 2022	Rencontre de conciliation (réclamation 7447) ²¹ ;
24 février 2022	Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur, avec en copie l'Administrateur ²² ;
8 mars 2022	Rapport de visite préparé par Inline Fiberglass ²³ ;
22 mars 2022	Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur, avec en copie l'Entrepreneur ²⁴ ;
30 mars 2022	Première décision (réclamation 7447) ²⁵ ;
30 mars 2022	Rapport d'expertise préparé par Jean-Philippe Guilbault, technicien bâtiment & environnement (Expertbâtiment.ca) ²⁶ ;
5 avril 2022	Courriels de Gulyaine Bourdeleau (Glass Vision) aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur ²⁷ ;
10 et 11 avril 2022	Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ²⁸ ;
12 mai 2022	Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ²⁹ ;

¹² Pièce A-8.

¹³ Pièce A-9.

¹⁴ Pièce A-10.

¹⁵ Pièce A-13.

¹⁶ Pièce A-11.

¹⁷ Pièce A-12.

¹⁸ Pièce A-13.

¹⁹ Pièce B-2.

²⁰ Pièce A-14.

²¹ Pièce A-19.

²² Pièce B-3.

²³ Pièce B-6.

²⁴ Pièce B-4.

²⁵ Pièce A-19.

²⁶ Pièces A-16 et B-5 (doublon).

²⁷ Pièce B-7.

²⁸ Pièce B-8.

12 mai 2022	Rapport de visite préparé par Christian Gagnon (Aubin Pélissier) ³⁰ ;
17 mai 2022	Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur ³¹ ;
29 septembre 2022	Rapport d'expertise préparé par Alain Proteau, expert-conseil en bâtiment (DE Francheville Inspec) ³² ;
28 octobre 2022	Rapport d'expertise complémentaire préparé par Jean-Philippe Guilbault, technicien bâtiment & environnement (Expertbâtiment.ca) ³³ ;
2 novembre 2022	Courriels de Gulyaine Bourdeleau (Glass Vision) aux Bénéficiaires ³⁴ ;
8 novembre 2022	Courriel de Glass Vision aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur ³⁵ ;
9 février 2023	Rapport (test d'infiltrométrie) préparé par Jacinthe Poirier Morand, technologue en architecture (Eco Évaluation JPM) ³⁶ ;
10 février 2023	Rapport (thermographie) préparé par Jacinthe Poirier Morand, technologue en architecture (Eco Évaluation JPM) ³⁷ ;
24 février 2023	Seconde rencontre de conciliation (seconde visite) (réclamation 7447) ³⁸ ;
6 avril 2023	Décision supplémentaire (réclamation 7447) ³⁹ ;
6 avril 2023	Réception de la décision supplémentaire (réclamation 7447) par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁴⁰ ;
5 mai 2023	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard de la décision supplémentaire (réclamation 7447) et réception de celle-ci par le GAMM ⁴¹ ;
8 mai 2023	Notification de la demande d'arbitrage à l'égard de la décision supplémentaire (réclamation 7447) aux Parties par le GAMM ⁴² ;
8 mai 2023	Nomination de l'Arbitre par le GAMM en lien avec la demande d'arbitrage à l'égard de la décision supplémentaire (réclamation 7447) ⁴³ ;

²⁹ Pièce B-9.

³⁰ Pièce E-1.

³¹ Pièce B-10.

³² Pièce A-18.

³³ Pièces A-17 et B-14 (doublon).

³⁴ Pièce B-16.

³⁵ Pièce B-15.

³⁶ Pièce E-3.

³⁷ Pièce E-4.

³⁸ Pièce A-20.

³⁹ Pièce A-20.

⁴⁰ Pièce A-20, dernière page.

⁴¹ Pièce A-21.

⁴² Pièce A-21.

2 et 5 juin 2023	Échange de courriels entre M ^e Mathieu Préfontaine (Bélanger Paradis) et M ^e Michael Létourneau (Jason Larente), nouveaux procureurs des Bénéficiaires ⁴⁴ ;
19 et 22 juin 2023	Lettre et courriel de M ^e Michael Létourneau (Jason Larente) à M ^e Mathieu Préfontaine (Bélanger Paradis) et à l'Administrateur (réclamation 10494) ⁴⁵ ;
21 juin 2023	Rapport d'expertise préparé par Stéphanie Dufresne, biochimiste, et Lindsay Rivera, chimiste (Benjel) ⁴⁶ ;
27 juin et 4 juillet 2023	Échange de courriels entre M ^e Mathieu Préfontaine (Bélanger Paradis) et M ^e Michael Létourneau (Jason Larente) ⁴⁷ ;
7 juillet 2023	Courriel de M ^e Michael Létourneau (Jason Larente) à M ^e Mathieu Préfontaine (Bélanger Paradis) ⁴⁸ ;
7 juillet 2023	Courriel de Simon Beaulieu, biologiste (Benjel) ⁴⁹ ;
11 juillet 2023	Avis de quinze jours par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires - ouverture du dossier (réclamation 10494) par l'Administrateur ⁵⁰ ;
19 juillet 2023	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres parties en lien avec la demande d'arbitrage à l'égard de la décision supplémentaire (réclamation 7447);
20 juillet 2023	Formulaire des « <i>mesures à prendre par l'Entrepreneur</i> » complété par ce dernier, en lien avec la seconde réclamation (réclamation 10494) ⁵¹ ;
8 août 2023	Demande de disponibilités pour une première conférence de gestion aux Parties et procureure par l'Arbitre, en lien avec la demande d'arbitrage à l'égard de la décision supplémentaire (réclamation 7447);
31 août 2023	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre, en présence de tous les procureurs et les Bénéficiaires, en lien avec la demande d'arbitrage à l'égard de la décision supplémentaire (réclamation 7447) et envoi du procès-verbal;
29 septembre 2023	Rapport préparé par Normand Duchesne, technologue professionnel (ExpertBâtiment) ⁵² ;
4 décembre 2023	Courriel de M ^e Mathieu Préfontaine (Bélanger Paradis) à

⁴³ Pièce A-21.

⁴⁴ Pièce E-6.

⁴⁵ Pièces A-23, B-17 et B-18 (doublons).

⁴⁶ Pièce B-20.

⁴⁷ Pièce E-7.

⁴⁸ Pièce B-19.

⁴⁹ Pièce B-21.

⁵⁰ Pièce A-24.

⁵¹ Pièce A-25.

⁵² Pièce B-22.

13 décembre 2023	M ^e Michael Létourneau (Jason Larente) ⁵³ ; Rapport (lecture de débit d'air) préparé par Jacinthe Poirier Morand, technologue en architecture (Eco Évaluation JPM) ⁵⁴ ;
Fin 2023 ou début 2024	Seconde visite de conciliation (réclamation 10494) ⁵⁵ ;
9 janvier 2024	Seconde décision (réclamation 10494) ⁵⁶ ;
9 janvier 2024	Réception de la seconde décision (réclamation 10494) par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁵⁷ ;
23 janvier 2024	Seconde conférence de gestion présidée par l'Arbitre, en présence de tous les procureurs et les Bénéficiaires, en lien avec la demande d'arbitrage à l'égard de la décision supplémentaire (réclamation 7447) et envoi du procès-verbal;
25 janvier 2024	Lettre de M ^e Michael Létourneau (Jason Larente) à M ^e Mathieu Préfontaine (Bélanger Paradis) ⁵⁸ ;
25 janvier 2024	Seconde demande d'arbitrage à l'égard de la seconde décision (réclamation 10494) ⁵⁹ ;
5 février 2024	Visite de l'immeuble (période hivernale) par l'Arbitre, les procureurs, les Parties et les experts;
7 février 2024	Notification de la demande d'arbitrage à l'égard de la seconde décision aux Parties (réclamation 10494) ⁶⁰ ;
7 février 2024	Nomination de l'Arbitre par le GAMM, en lien avec la demande d'arbitrage à l'égard de la seconde décision (réclamation 10494) ⁶¹ ;
8 février 2024	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres Parties, en lien avec la demande d'arbitrage à l'égard de la décision supplémentaire (réclamation 7447);
22 février 2024	Réception du cahier des pièces des Bénéficiaires;
20 mars 2024	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres Parties, en lien avec la demande d'arbitrage à l'égard de la seconde décision (réclamation 10494);
3 mai 2024	Réception du cahier des pièces de l'Entrepreneur;
3 juin 2024	Réception de l'expertise de l'Entrepreneur;

⁵³ Pièce B-23.

⁵⁴ Pièce E-9.

⁵⁵ Pièce A-27.

⁵⁶ Pièce A-27.

⁵⁷ Pièce A-27.

⁵⁸ Pièce B-25.

⁵⁹ Pièce A-28.

⁶⁰ Pièce A-28.

⁶¹ Pièce A-28.

14 et 16 juin 2024	Communication de pièces additionnelles par les Bénéficiaires;
18, 19 et 20 juin 2024	Audience (preuve);
20 août 2024	Audience (plaidoiries);
20 septembre 2024	Sentence.

Décisions et points soumis à l'arbitrage

- [3] Cette sentence arbitrale a pour origine deux demandes d'arbitrage, datées des 5 mai 2023 et 25 janvier 2024, de la part des Bénéficiaires⁶² à l'égard de deux décisions de l'Administrateur, datées des 6 avril 2023 et 6 janvier 2024 (ci-après les « **Décisions** »)⁶³.
- [4] Les Décisions ont été rendues par la conciliatrice, Marie-Pier Bédard⁶⁴ (ci-après la « **Conciliatrice** »).
- [5] Les Décisions répondent à des réclamations des Bénéficiaires, datées des 23 décembre 2021⁶⁵ et 22 juin 2023⁶⁶ (ci-après les « **Réclamations** »).
- [6] Les Réclamations donnent suite à des dénonciations initialement faites le 6 décembre 2021⁶⁷ et 19 juin 2023⁶⁸ (ci-après la « **Dénonciation** »).
- [7] L'Administrateur a procédé à deux rencontres de conciliation les 24 février 2023 et fin 2023 ou début 2024 (ce n'est pas précisé à la seconde Décision), à l'issue desquelles les Décisions ont été rendues par la Conciliatrice⁶⁹.
- [8] Les différends soumis à l'arbitrage ont trait aux points aux intitulés suivants des Décisions :
- Décision supplémentaire (réclamation 7447) :
 - « *3 Fenêtres* »⁷⁰;
 - « *4. Portes* »⁷¹;
 - Seconde décision (réclamation 10494) :

⁶² Pièces A-21 et A-28.

⁶³ Pièces A-20 et A-27.

⁶⁴ Pièces A-22 et A-29.

⁶⁵ Pièce A-11.

⁶⁶ Pièce A-23.

⁶⁷ Pièce A-6.

⁶⁸ Pièce A-23.

⁶⁹ Pièces A-20 et A-27.

⁷⁰ Pièce A-20.

⁷¹ Pièce A-20.

« 1. *Fourmis charpentières* »⁷²;
« 2. *Présence de moisissure* »⁷³;

Et de manière générale « *l'ensemble de la décision* »⁷⁴.

- [9] Dans leur première demande d'arbitrage à l'égard de la décision supplémentaire (réclamation 7447), les Bénéficiaires indiquent ce qui suit :

3 et 4 de la décision du 6 avril 2023. Bien que reconnus, ces éléments de la décision sont appuyés sur des explications fournies par la conciliatrice comportant un grand nombre d'éléments inexacts, trompeurs ou incomplets, qui sont de nature à guider inadéquatement l'entrepreneur quant à la réalisation des travaux requis.

- [10] La seconde demande d'arbitrage à l'égard de la seconde décision (réclamation 10494) ne comporte aucune motivation particulière. Elle prend la forme d'un courriel, la seconde décision étant en pièce jointe à ce courriel.

Pièces

- [11] Le 19 juillet 2023, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-22 puis, le 29 avril 2024 et au cours de l'audition, les pièces A-23 à A-34.

- [12] La liste de celles-ci se lit comme suit :

- A-1 Contrat d'entreprise et annexe signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 27 février 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 27 février 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 27 octobre 2021;
- A-4 Rapport d'inspection préreception effectué par Michel Pelletier, d'Inspection SM Pelletier, le 27 octobre 2021;
- A-5 Lettre de M^e Frédéric Laflamme (procureur des Bénéficiaires), datée du 2 août 2021 / re : problèmes avant la fin des travaux;
- A-6 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 6 décembre 2021, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 6 décembre 2021;
- A-7 Lettre de Me Laflamme (procureur des Bénéficiaires), datée du 6 décembre 2021 / re : avis de dénonciation et mise en demeure;
- A-8 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux Parties, le 10 décembre 2021,

⁷² Pièce A-27.

⁷³ Pièce A-27.

⁷⁴ Pièce A-28.

incluant :

- Photo mécanisme de fenêtre;
- A-9 Lettre de M^e Hugo Legault-Bélanger (procureur de l'Entrepreneur), datée du 13 décembre 2021 / re : réponse à la lettre datée du 6 décembre 2021 (A-7);
- A-10 Courriel de M^e Frédéric Laflamme (procureur des Bénéficiaires), daté du 20 décembre 2021, à la suite de la lettre datée du 13 décembre 2021 (A-9);
- A-11 Formulaire de réclamation signé le 23 décembre 2021;
- A-12 Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 7 janvier 2022, incluant :
 - Formulaire de dénonciation, daté du 6 décembre 2021 (voir A-6);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);
- A-13 En liasse, courriels de l'Entrepreneur, datés des 21 décembre 2021 et 12 janvier 2022, incluant :
 - Formulaire de mesures à prendre complété par l'Entrepreneur, le 12 janvier 2022;
- A-14 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur, le 8 février 2022 / re : accès pour visite des techniciens des compagnies de fenêtres;
- A-15 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-16 Rapport d'expert de Jean-Philippe Guilbault, technicien en bâtiment et environnement d'Expertbâtiment.ca (mandaté par les Bénéficiaires), daté du 30 mars 2022;
- A-17 Rapport complémentaire d'expert de Jean-Philippe Guilbault, technicien en bâtiment et environnement d'Expertbâtiment.ca (mandaté par les Bénéficiaires), daté du 28 octobre 2022;
- A-18 Avis technique de Alain Proteau, d'Inspec (mandaté par l'Entrepreneur), daté du 29 septembre 2022;
- A-19 Décision de l'Administrateur, datée du 30 mars 2022;
- A-20 En liasse, décision supplémentaire de l'Administrateur, datée du 6 avril 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-21 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du 8 mai 2023, incluant :
 - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 5 mai 2023;
 - Décision supplémentaire de l'Administrateur, datée du 6 avril 2023 (voir A-20);
 - Lettre de nomination de l'arbitre, datée du 8 mai 2023;
- A-22 Curriculum vitae de la Conciliatrice Marie-Pier Bédard;
- A-23 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur, le 22 juin 2023, incluant :
 - Lettre de dénonciation, datée du 19 juin 2023;
- A-24 Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 11 juillet 2023, incluant :
 - Lettre de dénonciation, datée du 25 avril 2023 (**voir A-23**);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

- A-25 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur, en date du 20 juillet 2023 / réf : réponse au formulaire de mesures à entreprendre, incluant :
- Formulaire de mesures à entreprendre rempli;
 - Lettre de dénonciation, datée du 19 juin 2023 (**voir A-23**);
- A-26 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-27 En liasse, décision de l'Administrateur, datée du 9 janvier 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-28 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du 7 février 2024, incluant :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 25 janvier 2024;
 - Décision de l'Administrateur, datée du 9 janvier 2024 (**voir A-27**);
 - Lettre de nomination de l'arbitre, datée du 7 février 2024;
- A-29 Curriculum vitae de la Conciliatrice;
- A-30 Photographie prise le 9 juin 2021;
- A-31 Procès-verbal de gestion du 7 juillet 2022 dans le dossier d'arbitrage S22-042601-NP (demande d'arbitrage à l'égard de la décision de l'Administrateur du 30 mars 2022, réclamation 7447, dont l'Entrepreneur s'est ultimement désisté ci-après « **Premier arbitrage** »);
- A-32 Lettre de Me Frédéric Laflamme (Lavery) à l'arbitre nommé dans le Premier arbitrage;
- A-33 Décision sur la demande de suspension de l'Entrepreneur par l'arbitre nommé dans le Premier arbitrage du 19 août 2022;
- A-34 Cahier (liste uniquement) des pièces des Bénéficiaires dans le Premier arbitrage.

[13] Les 22 février, 14 et 16 juin 2024 et au cours de l'audition, les Bénéficiaires ont produit des pièces, dont la liste est la suivante :

- B-1 Rapport préréception de Michel Pelletier, en date du 27 octobre 2021;
- B-2 Courriel du 20 janvier 2022 de l'Entrepreneur à la GCR;
- B-3 Courriel du 24 février 2022 des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et document photographique de 108 pages émanant des Bénéficiaires;
- B-4 Courriel du 22 mars 2022 des Bénéficiaires à la GCR et document photographique de 3 pages émanant des Bénéficiaires;
- B-5 En liasse, rapport d'expert de Jean-Philippe Guilbault du 30 mars 2022, technicien en bâtiment et environnement, et curriculum vitae de Jean-Philippe Guilbault;
- B-6 Rapport de visite de Inline Fiberglass du 8 mars 2022 et courriel de transmissior
- B-7 Courriel de Glass Vision à Monsieur Zemenzer du 5 avril 2022, à 20 h 14;
- B-8 Courriels des 10 et 11 avril 2022 entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
- B-9 Courriels du 12 mai 2022 entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
- B-10 Courriels du 17 mai 2022 des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- B-11 Document photographique de 13 pages du 23 mai 2022 émanant des

- Bénéficiaires;
- B-12 Document photographique de 8 pages du 24 juin 2022 émanant des Bénéficiaires;
- B-13 Document photographique de 7 pages du 26 juin 2022 émanant des Bénéficiaires;
- B-14 Rapport d'expert complémentaire de Normand Duchesne, en date du 28 octobre 2022, technologue professionnel;
- B-15 Échange de courriels entre Inline Fiberglass, Glass Vision et Steve Abran en octobre et en novembre 2022;
- B-16 En liasse, courriel de demande de soumission de Steve Abran, soumissions et annexe de modification de prix signée;
- B-17 Lettre datée du 19 juin 2023, adressée à M^e Préfontaine;
- B-18 Courriel du 22 juin 2023;
- B-19 En liasse, courriel du 7 juillet 2023 et documents photographiques joints; ;
- B-20 Rapport de Stephanie Dufresne, M. Sc., Biochimie, et de Lindsay Rivera, B. Sc., Chimiste, de la firme Benjel, daté du 21 juin 2023;
- B-21 Courriel de Simon Beaulieu, biologiste pour la firme Maheu & Maheu inc., en date du 7 juillet 2023 et cv;
- B-22 Rapport de Normand Duchesne, technologue professionnel pour la firme Experts en bâtiment, daté du 29 septembre 2023;
- B-23 Échange de courriels entre M^e Létourneau et Me Préfontaine;
- B-24 Photos entre le 5 et le 19 janvier 2024;
- B-25 Lettre du 25 janvier 2024, adressée à M^e Préfontaine, avec preuve de transmission;
- B-26 Photos au 6 février 2024;
- B-27 En liasse, échange de courriels du 4 mars 2024 et pièces jointes;
- B-28 Plan émis pour construction du 7 avril 2021;
- B-29 En liasse, échange de courriels des 25 et 26 février 2023 et pièces jointes;
- B-30. En liasse, courriel de M^e Laflamme du 19 février 2023 et pièces jointes.
- B-31 En liasse, factures de ExpertBâtiment.ca, en lien avec l'expertise de Jean-François Guilbault;
- B-32 Facture de Benjel, en lien avec son expertise;
- B-33 Facture de Maheu&Maheu, en lien avec son expertise;
- B-34 En liasse, factures de ExpertBâtiment.ca, en lien avec l'expertise de Normand Duchesne;
- B-35 En liasse, courriels de Service Vitrierie Comexpress à Glass Vision du 17 novembre 2021 et rapport y joint;
- B-36 Bon de travail no 22612 du 30 mars 2023 de JDS Multiservice.

[14] Les 3 mai, 17 juin 2024 et au cours de l'audition, l'Entrepreneur a produit des pièces additionnelles, dont la liste est la suivante :

- E-1 Rapport de service de la firme *Aubin Pélissier* du 12 mai 2022;
- E-2 Photos prises le 5 octobre 2022;

- E-3 Test d'infiltrométrie de la firme *Eco-Evaluation JPM* du 9 février 2023;
- E-4 Relevé thermographique de la firme *Eco-Evaluation JPM* du 10 février 2023;

- E-5 Photos prises le 13 février 2023;
- E-6 Échange de courriels des 2 et 5 juin 2023;
- E-7 Échange de courriels du 19 juin au 4 juillet 2023;
- E-8 Photos prises le 29 juin 2023;
- E-9 Rapport de lecture de débit d'air au VRC de la firme *Eco-Evaluation JPM* du 13 décembre 2023;
- E-10 Rapport d'expertise, daté du 3 juin 2024, préparé par Claude Latulippe (Les Expertises Latulippe);
- E-11 Courriel du 7 avril 2021 de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires;
- E-12 Plan émis pour construction le ou vers 19 novembre 2020;
- E-13 Photographie prise au mois de juillet 2021;
- E-14 Photographie prise au mois de mai 2021;
- E-15 Photographie prise au mois de juin 2021;
- E-16 Energy Efficiency Rating : Details model 325 Inline Fiberglass;
- E-17 Courriel de Glass Vision à l'Entrepreneur du 6 avril 2022;
- E-18 Échange de courriels entre Glass Vision et l'Entrepreneur du 11 mai 2021;
- E-19 Échange de courriels entre Glass Vision et l'Entrepreneur du 18 mai 2021;
- E-20 En liasse, photographies.

[15] Le 15 juillet 2024, l'Entrepreneur a aussi produit une déclaration assermentée de Marleen Garceau Thibaudeau, qui est la représentante d'un sous-traitant du premier.

[16] Le 20 août 2024, les Bénéficiaires ont produit une déclaration assermentée en réponse de Pascale Fidyk.

Bâtiment

[17] L'objet du litige est une maison unifamiliale sise au 1445, rue du Lac-des-Forges, à Trois-Rivières (ci-après le « **Bâtiment** »).

Règlement

[18] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.

[19] À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)⁷⁵.

⁷⁵ RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

- [20] Le Règlement est d'ordre public⁷⁶. « *Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les Bénéficiaires.* »⁷⁷ (Nos soulignés)
- [21] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire des extraits de l'article 18 du Règlement :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'Entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'Administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'Administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'Entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'Administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'Administrateur demande à l'Entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'Administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'Administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'Administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'Entrepreneur et la Régie; l'Administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'Administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas

⁷⁶ SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., [2020 QCCA 509](#), par. 13; Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc., [2011 QCCA 56](#), par. 13; Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

⁷⁷ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

échéant, à l'Entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'Entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'Administrateur par l'une des parties, l'Administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des Entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'Administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé). » (Nos soulignés)

- [22] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un Administrateur. Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel. Les articles 19 et suivants, puis 116 du Règlement se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

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

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

en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur.

20. Le bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

21. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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

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

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. » (Nos soulignés)

Contrats

[23] Au sens du Règlement, les Contrat d'entreprise et Contrat de garantie ont été conclus le 27 février 2021⁷⁸. Le Tribunal constate que les composantes suivantes sont listées dans les « *exclusions* »⁷⁹ :

- « *Revêtement de maçonnerie extérieure (achat et installation)* »;
- « *Revêtement extérieur léger (achat et installation)* ».

[24] En revanche, et il s'agit là des objets du litige, sont listés dans les inclusions

⁷⁸ Pièces A-1 et A-2.

⁷⁹ Pièce A-1, annexe.

« achat et installation des portes et fenêtres ».

- [25] Le 14 avril 2021, une modification au Contrat d'entreprise a été signée. Sous la rubrique « *nouvelles conditions* », il est indiqué « *17 fenêtres en fibre de verre* », « *2 Portes en fibre de verre (3 verres), 1 Porte d'entrée double en fibre de verre* » et « *1 Portes (sic) d'acier entre maison et garage* »⁸⁰.

Plans

- [26] Les « *plans émis pour construction* », le ou vers le 7 avril 2021⁸¹, comportent des « *élévations* » du bâtiment. Elles représentent les portes et fenêtres. Les plans montrent que les fenêtres prévues étaient de type « *PVC verre Thermos, Low E Gaz Argon* ». Des « *volet(s) mécanique(s) extérieur(s)* » apparaissent également en haut de certaines fenêtres. Des « *solins* » sont prévus au-dessus des « *ouvertures* ».
- [27] En première page⁸² se trouve un « *énoncé des travaux* », lequel inclut la mention suivante : « *l'étanchéité du bâtiment doit être efficace pour rencontrer au minimum les normes Novo Climat (jonctions murs, plancher, toiture, ouvertures, perforations de l'enveloppe)* ».
- [28] Une version antérieure de ces mêmes plans, émise le ou vers le 19 novembre 2020, comporte la mention suivante : « *verre triple sur l'élévation nord* »⁸³. Elle n'apparaît plus dans ceux du 7 avril 2021⁸⁴.
- [29] Certains experts⁸⁵ ont numéroté les fenêtres, ce qui apparaît judicieux.
- [30] Cet exercice a été fait en début d'audience par le Tribunal avec toutes les Parties et procureurs et à cet égard, une version annotée (telle que ci-dessous) de la pièce B-28 a été remise à tous au commencement et a été utilisée durant les témoignages pour permettre à chacun de se suivre.

⁸⁰ Pièce B-16.

⁸¹ Pièce B-28.

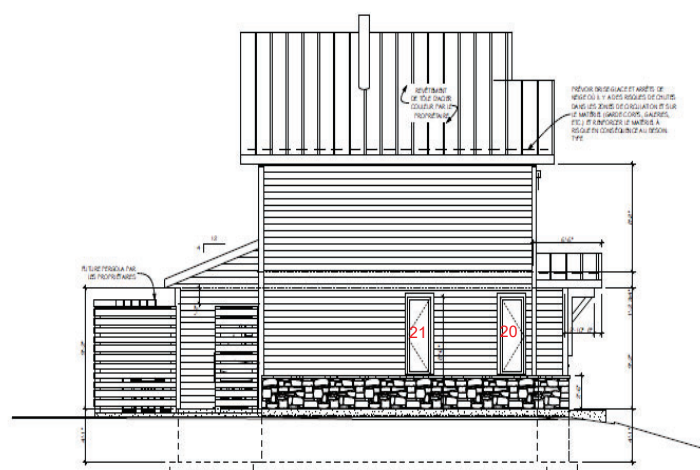
⁸² Pièce B-28.

⁸³ Pièce E-12.

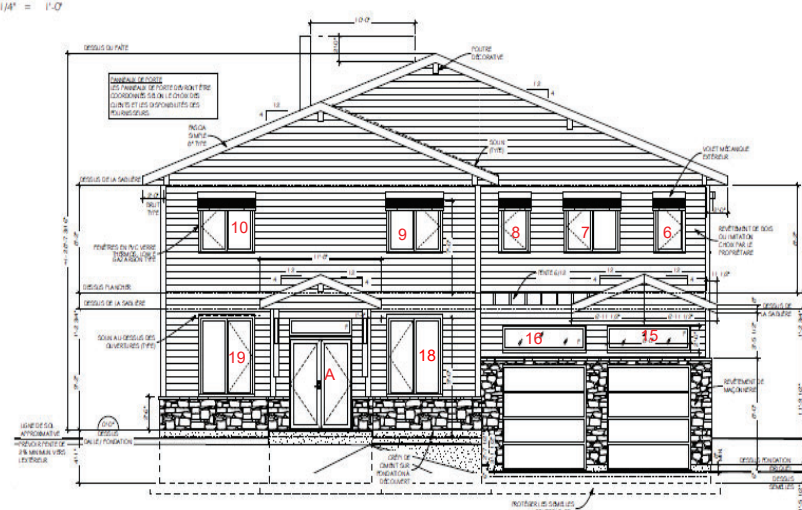
⁸⁴ Pièce B-28.

⁸⁵ Pièces A-18 et E-10.

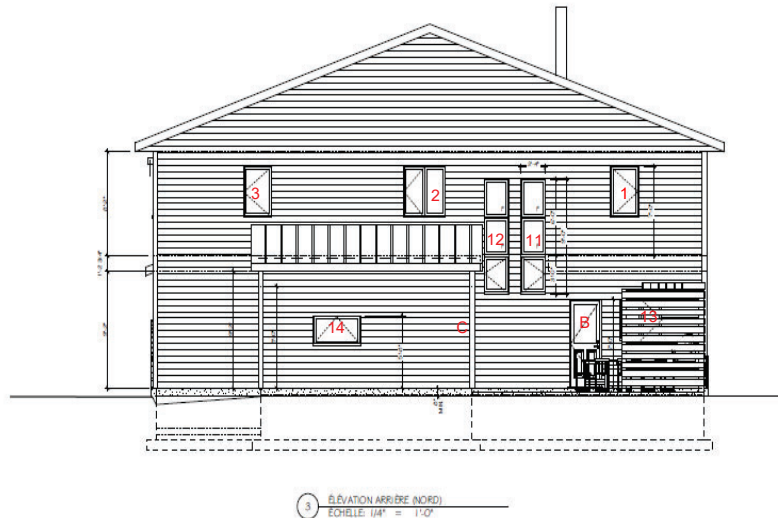
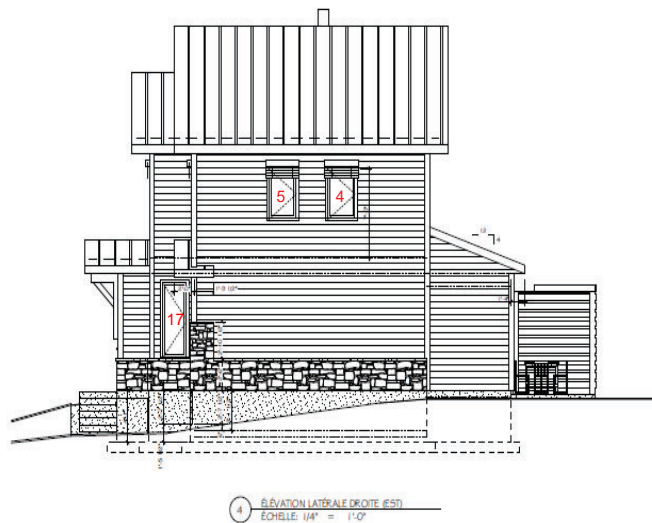
FACIÈS	SUPERFICIES DES MURS EXTERIEURS ISOLÉS NON-SOL	SUPERFICIES DES OUVERTURES TRAITÉES		POURCENTAGES
		portes	fenêtres	
ELEVATION FACIÈS NORD	200,02 m ²	21 m ²	141,24 m ²	15,11%
ELEVATION FACIÈS SUD	214,47 m ²	21 m ²	92 m ²	8,40%
ELEVATION FACIÈS EST	209,10 m ²	0 m ²	55,81 m ²	2,67%
ELEVATION FACIÈS OUEST	209,10 m ²	0 m ²	55,81 m ²	2,67%
TOTAL	828,69 m²	42 m²	252,86 m²	3,03%



2 ÉLEVATION LATÉRALE GAUCHE (OUEST)
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"



1 ÉLEVATION PRINCIPALE DE FAÇADE (SUD)
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"



Réception

- [31] Selon le « *Formulaire pré-réception* » complété et signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, la « *date de fin des travaux* » est le 27 octobre 2021⁸⁶.
- [32] La réception⁸⁷ a également eu lieu à cette date⁸⁸ (« **Réception** »). Elle a été faite « *avec réserve* ».
- [33] Ce même formulaire confirme que le « *parement extérieur* » était « *hors contrat* »⁸⁹, tandis que les « *portes, fenêtres, lanterneaux, porte de garage et*

⁸⁶ Pièce A-3.

⁸⁷ Règlement, art. 8, « réception ».

⁸⁸ Pièce A-3.

autres ouvertures » étaient inclus pour avoir été « vérifiés » lors de la réception, sans émettre de réserves autres que les suivantes : « *scellant autour des regist(...)@ compléter* » et « *porte piétonne @ ajuster après déménagement* »⁹⁰.

[34] Le même jour, un rapport d'inspection est toutefois dressé par Michel Pelletier, inspecteur, lequel rapport est plus complet et détaillé. Le formulaire de Réception fait le lien entre les deux, en référant de façon manuscrite et en première page audit inspecteur.

[35] Au chapitre des « *portes et fenêtres* », ce rapport mentionne :

*« l'installation de certaines portes (porte d'entrée avant) était à parachever ou à corriger. Nous avons soulevé la présence de coupe-froid mal installé, que la porte n'est pas égal(e) à celle juxtaposé(e) et qu'elle devrait (être) parfaitement aligné(e) »*⁹¹;

*« nous avons constaté une déficience sur l'installation de certaines portes extérieures (portes donnant sur la terrasse en béton). Le seuil des portes concernées est sans appui(...) et s'affaisse lor(squ') on appui un pied dessus (...) l'étanchéité des portes doit être assurée sur tous les points »*⁹²;

*« nous avons soulevé des indices qui nous démontrent que l'installation des fenêtres n'a pas été exécutée avec précision ou que les fenêtres concernées comportent un défaut de fabrication. L'écart entre le bâti de fenêtres et le battant est oblique alors qu'il devrait être parfaitement parallèle. Cette situation comporte un risque de dégradation prématurée des coupe-froid, du mécanisme de fermeture et compromet l'étanchéité des fenêtres »*⁹³;

*« nous avons observé que certains foulages ou cadres de fenêtres ne comportaient pas de scellant pour empêcher l'eau et l'humidité de s'infiltrer sous ces derniers. Cette défectuosité comporte un risque de dégradation prématurée du foulage ou des composantes environnantes. Cette situation pourrait être occasionnée par la condensation lors de la saison froide ou par une fenêtre oubliée ouverte lors de temps pluvieux »*⁹⁴;

*« un cadre de fenêtre est endommagé »*⁹⁵;

⁸⁹ Pièce A-3.

⁹⁰ Pièce A-3, points 5 (extérieur) et 6 (intérieur) - garage.

⁹¹ Pièce A-4, p. 19.

⁹² Pièce A-4, p. 22.

⁹³ Pièce A-3, p. 24.

⁹⁴ Pièce A-3, p. 25.

⁹⁵ Pièce A-3, p. 26.

[36] Quant à l'isolation extérieure, l'inspecteur indique « *non inspectée murs complètement fermés* »⁹⁶.

[37] Ce rapport a été transmis à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

Dénonciations et réclamations

[38] Le 6 décembre 2021, soit dans l'année de la Réception, une dénonciation formelle est faite, indiquant notamment ce qui suit :

h.	Portes et Fenêtres	27 / 10 / 2021
	Point	Date de la première observation
	Conformité de l'installation des portes et fenêtres selon le rapport d'inspection pré-réception du 27/10/2021 réalisé par Michel Pelletier. L'inspecteur fait mention d'une installation douteuse, questionnable, de différents défauts constatés et de défaut de fabrication.	
	Description	
2.	Étanchéité des portes et fenêtres	27 / 10 / 2021
	Point	Date de la première observation
	Condensation importante sur les portes et fenêtres, infiltration d'air de l'extérieur, glace au bas des portes. Double vitrage côté sud et triple vitrage côté nord manquants. (confirmation verbale de l'entrepreneur pour l'Écodomaine avant signature du contrat).	
	Description	
3.	Portes	27 / 10 / 2021
	Point	Date de la première observation
	Portes décalées, pas égales, pas alignées.	
4.	Fenêtres	27 / 10 / 2021
	Point	Date de la première observation
	Joints extérieurs défectueux malgré remplacement 1 fois. Joints intérieurs défectueux ne sont égaux sur toutes les fenêtres. Anomalies sur les fenêtres lorsqu'elles sont fermées. Quincaillerie qui se brise malgré 2 remplacements.	

[39] La dénonciation donnera lieu à une première réclamation, le 23 décembre 2021, dans laquelle il est mentionné qu'une retenue a été faite sur le paiement dû à l'Entrepreneur (3^e et dernier déboursé progressif), à hauteur de la somme de 28 544,52 \$ « *suite aux défauts d'usine et d'installation des portes et fenêtres* »⁹⁷.

[40] Plus loin dans le même document, il est précisé « *nous retenons la somme du paiement final, car les portes et fenêtres ont été installées par l'Entrepreneur général en connaissance des défauts de fabrication et des défauts d'installation malgré 2 visites de l'équipe de vendeurs de portes et fenêtres (Glass Vision). Un avis d'hypothèque légale a été émis le 2021/12/10* »⁹⁸.

[41] Le 12 janvier 2022, l'Entrepreneur a rempli le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur après l'avis marquant l'ouverture du dossier (réclamation 7447). Il y réfère à un courriel du même jour relatant les actions posées et mentionne être

⁹⁶ Pièce A-3, p. 75.

⁹⁷ Pièce A-11.

⁹⁸ Pièce A-11.

« *en attente d'une date d'intervention du fournisseur* ». En d'autres termes, l'Entrepreneur n'a pas nié tout problème, mais il a rapidement fait part ne pas avoir la même vision de son étendue et des solutions à y apporter. Ce débat demeure encore aujourd'hui entre les Parties.

- [42] Force est également de constater que la situation des portes et fenêtres a donné lieu à une Dénonciation, puis à une Réclamation lors ou très rapidement après la Réception, sous plusieurs des aspects qui sont encore aujourd'hui en débat.
- [43] Assez rapidement, un débat s'installe aussi entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur sur le point de savoir si les fenêtres que l'Entrepreneur devait fournir et installer étaient ou sont « *double* » ou « *triple vitrage* »⁹⁹.
- [44] Bien plus tard dans le processus, une seconde dénonciation sera faite le 19 juin 2023, en lien avec la présence de traces de moisissure et de fourmis charpentières au pourtour des fenêtres.

Décisions

- [45] Le 30 mars 2022, une première décision a été rendue¹⁰⁰. L'Administrateur y relate les différentes interventions et travaux correctifs réalisés à cette date, dont :
- Remplacement de certains coupe-froid écrasés ou déformés;
 - Remplacement de certaines pièces du système de barrure (à l'endroit d'approximativement sept fenêtres);
 - Remplacement de la quincaillerie endommagée;
 - Lubrification des mécanismes.
- [46] Après ces interventions, la décision relate et constate des dommages à la quincaillerie, aux coupe-froid ainsi qu'une infiltration d'eau et la présence de glace ou condensation. Sur ces bases, l'Administrateur ordonne divers travaux à l'Entrepreneur, incluant un potentiel « remplacement » de la porte d'entrée principale.
- [47] Dans cette première décision, l'Administrateur réfère « aux exigences de la norme A-440 »¹⁰¹.
- [48] En cours d'arbitrage, le Tribunal apprendra que cette première décision fût portée en arbitrage par l'Entrepreneur avant que celui-ci s'en désiste.
- [49] Un an plus tard, le 6 avril 2023, la décision supplémentaire a été rendue¹⁰².

⁹⁹ Pièces A-5, p. 4, A-7, p. 1, A-9, p. 1, A-10, p. 1.

¹⁰⁰ Pièce A-19.

¹⁰¹ Pièce A-19, p. 15.

[50] Au sujet des fenêtres (point 3), elle relate que l'Entrepreneur a mandaté un expert en la personne d'Alain Proteau (Inspec de Francheville), qui a recommandé certains travaux et la réalisation subséquente des travaux suivants :

- Isolation des fenêtres, dont le test de thermographie démontrait une inégalité au niveau de l'isolation;
- Ajout de laine de roche à leur pourtour;
- Isolation de la fenêtre 14 et remplacement des guides;
- Équerrage des fenêtres 9, 10, 14, 17 et 20, ajout de laine de roche au pourtour.
- Cales ajoutées à la fenêtre 20;
- Guides de nylon à la fenêtre 13;
- Ajustement du volet ouvrant de la fenêtre 13 et remplacement des coupe-froid, faisant en sorte que le volet de la fenêtre de la cuisine est à présent d'équerre sur son cadrage.

[51] Dans le même temps, l'Administrateur subdivise le point 3 en 7 sous-points pour en conclure qu'après les nouveaux travaux correctifs et au vu de ses constats, les sous-points 1 à 3 sont réglés tandis que les sous-points 4 à 7 demeurent à l'être, dont la liste est reprise ci-dessous pour fins de compréhension :

1. Les méthodes d'installation des fenêtres devaient être validées
2. Condensation sur les thermos, sur les volets ainsi que sur les cadrages
3. Différences significatives des températures prélevées
4. Volets ouvrants ne s'appuyant pas sur leur cadrage respectif
5. Condensation extérieure
6. Pièces de quincaillerie endommagées
7. Coupe-froid endommagés, pliés ou déplacés

[52] Il y a lieu de souligner que l'Administrateur indique « l'ajustement de tous les volets ouvrants des fenêtres de la résidence est requis mise à part la fenêtre de la cuisine ». La preuve révélera plus tard que les experts en demande et en défense s'entendent pour dire que cette même fenêtre (de la cuisine) requiert au contraire des interventions additionnelles.

[53] Au sujet des portes (point 4), la décision relate, là encore, divers travaux correctifs, dont :

- le resserrement des cadrages des portes par l'installation de cales à leur côté latéral de façon à ce que les coupe-froid s'appuient davantage;
- le réajustement des gâches des portes afin d'augmenter la pression sur lesdits coupe-froid;

- le remplacement de deux panneaux de la porte d'entrée principale;
 - le remplacement de plusieurs coupe-froid.
- [54] Pour ce point, l'Administrateur conclut que les exigences de la décision du 30 mars 2022 sont rencontrées, mais qu'il y a potentiellement un phénomène de dépressurisation qu'il faut vérifier au moyen d'un test pouvant, en fonction de son résultat, éventuellement conduire à un rebalancement du système de ventilation de la résidence. C'est donc dans cette limite que le point est accueilli.
- [55] La preuve révélera plus tard que les deux experts s'entendent, là encore, pour dire qu'au moins la porte A nécessite des interventions.
- [56] Les 19 et 22 juin 2023, une seconde dénonciation/réclamation est faite, dont certains passages ont été retenus¹⁰³ pour conduire à la seconde décision rendue en date du 9 janvier 2024.
- [57] Aux termes de celle-ci, l'Administrateur, sans faire aucun lien avec la question des fenêtres, conclut que :
- Les fourmis, quoiqu'elles seraient de type charpentière, ne sont pas une situation sujette à garantie, car elles n'ont pas été observées vivantes. De plus, il n'y a pas de trace de sciure de bois. La maison est dans un milieu boisé. Enfin, la dénonciation aurait été faite tardivement compte tenu d'un premier constat fait en 2022.
 - Il en est de même de la moisissure qui n'en est pas, mais est de la saleté présente sur les composantes extérieures des fenêtres.

Questions en litige

- [58] Dans ces circonstances, les questions en litige portent sur le point de savoir si les situations dénoncées sont :
- réelles;
 - et, le cas échéant, sujettes à la garantie des malfaçons, voire celle des vices cachés.
- [59] Pour ce qui de la décision supplémentaire du 6 avril 2023, il faut aussi considérer le fait qu'elle procède de la décision initiale du 30 mars 2022, laquelle est définitive et liante pour les Parties. C'est ainsi à l'aune de la première qu'il faut apprécier la seconde. C'est avant tout une question d'exécution plutôt qu'une question de reconnaissance de points qu'ils le sont déjà de manière finale.

¹⁰³ Pièce A-23.

- [60] Il est également question de la ou des méthodes correctives, puis du fait que les deux premiers points en arbitrage ont été reconnus et déclarés garantis à deux reprises (première décision du 30 mars 2022¹⁰⁴ et décision supplémentaire du 6 avril 2023¹⁰⁵). Essentiellement, les Bénéficiaires en demandent le remplacement complet, tandis que l'Entrepreneur soutient que des mesures correctives de l'installation faite permettra d'atteindre le résultat auquel il est tenu.
- [61] Pour ce qui est des deux derniers points en arbitrage, se pose aussi la question du délai raisonnable puisque l'Administrateur les a rejetés en se fondant non seulement sur l'absence de garantie applicable, mais également sur le délai de dénonciation considéré déraisonnable.

La preuve des Bénéficiaires

- [62] **Plusieurs rapports d'expertise sont produits**, successivement préparés par Jean-Philippe Guilbault et Normand Dufresne (Expert Bâtiment.ca), datés des 30 mars 2022¹⁰⁶, 28 octobre 2022¹⁰⁷ et 29 septembre 2023¹⁰⁸.
- [63] La conclusion du plus récent rapport¹⁰⁹ se lit comme suit :

« Notre inspection des lieux a permis de constater que malgré les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur, la mise en œuvre des portes et fenêtres ne permet toujours pas d'atteindre les exigences minimales de la norme en vigueur, comme amplement démontré dans le présent rapport.

Une fois installé, une fenêtre, une porte ou un lanterneau doit pouvoir contrôler ce qui suit :

- a) la circulation de l'humidité (eau et vapeur);*
- b) la condensation;*
- c) l'entrée des insectes;*
- d) la transmission de chaleur;*
- e) la circulation de l'air;*
- f) la pénétration de la pluie;*
- g) le mouvement dû à la différence de pression du vent contre les infiltrations d'air, la condensation et la pénétration de la pluie et;*
- h) assurer les performances structurales.*

¹⁰⁴ Pièce A-19.

¹⁰⁵ Pièce A-20.

¹⁰⁶ Pièces B-5 et A-16 (doublon).

¹⁰⁷ Pièces B-14 et A-17 (doublon).

¹⁰⁸ Pièce B-22.

¹⁰⁹ Pièce B-22.

Comme déjà démontré dans le rapport produit en octobre 2022, les défauts de fabrication et d'installation représentent les causes prédominantes des désordres existants et subséquents et ne permettent pas d'atteindre les performances espérées et attendues.

À ce stade, nous sommes toujours d'avis que le fabricant devrait procéder aux travaux correctifs. De plus, l'Entrepreneur devrait reprendre la préparation des ouvertures brutes (solins, cales, membrane, isolation). Enfin, l'Entrepreneur devrait procéder à l'installation selon les bonnes pratiques, dans le respect du Code de construction.

Dans le cas où les travaux correctifs ne permettraient pas d'atteindre les exigences minimales de la norme en vigueur, les portes et fenêtres défectueuses et/ou irrécupérables devront être remplacées intégralement. »
(Nos soulignés)

- [64] Pour ce qui est des portes, ces conclusions sont en partie basées sur des photographies prises les 3 et 4 février 2023, d'où il appert du ruban apposé par les Bénéficiaires « *afin de restreindre les infiltrations d'air* » sur la porte en « *façade arrière* ». Le même procédé a été employé en « *façade avant* » et sur la porte de la « *buanderie* ».
- [65] Les photographies intégrées au rapport montrent également la formation de « *givre* ».
- [66] Les problématiques semblent de moindre importance au niveau de la porte donnant accès au garage (c'est dire qu'elle ne donne pas directement sur l'extérieur) où l'expert pointe essentiellement un « *coupe-bise* » non aligné sur le chant de la porte et une porte qui n'est pas « *cadrée adéquatement* ».
- [67] L'expert explique ces constats par le fait, toujours sur la porte en façade avant, que l'équerrage ne serait pas adéquat et que le coupe-froid serait « *déformé* » et « *discontinu* », pointant l'installation de « *coupe-froid* » « bon marché » pour pallier cette situation.
- [68] L'expert pointe également le fait qu'il est possible de voir la lumière du jour extérieure depuis l'intérieur et illustre l'écart entre les deux panneaux de porte au moyen d'une spatule en bois (de cuisine) pouvant être passée entre les deux. Le même test est fait pour la porte en façade arrière.
- [69] L'expert mentionne également que certaines charnières ne sont pas « *assujetties adéquatement au champ de porte* » et que certains encrages de ces charnières ne sont pas fixés adéquatement ou sont endommagés. Les mêmes constats sont faits au niveau de la porte en façade arrière.

- [70] Sur cette dernière porte, l'expert pointe également et spécifiquement que les « *cales* » seraient installées « grossièrement et sommairement » ou tout simplement « *absentes* ». Sans la nommer spécifiquement à ce chapitre, l'expert réfère implicitement à la norme « A440 », dont il sera fait mention ci-après.
- [71] L'expert mentionne aussi le fait que l'isolation entre le cadrage et la porte (en façade arrière) comme telle ne serait pas conforme. On ajoute qu'un test d'eau aurait permis de montrer qu'il y a de l'eau au niveau du seuil de la porte et que celui-ci ne serait pas fixé adéquatement.
- [72] Pour ce qui est des fenêtres, des ouvertures exploratoires (dont la preuve révélera qu'elles ont été faites par d'autres) montrent qu'au bas de certaines d'entre elles, les « *cales* » sont insuffisantes et mal placées. Ce constat a été fait dans la fenêtre de la salle de bain des enfants, la fenêtre en montant dans l'escalier et la fenêtre de la salle de bain de la « chambre des maîtres ». L'expert estime que cela ne respecterait pas la norme « A440 » puisque 4 cales seraient requises et que les cales ne seraient pas pour certaines au moins en contact avec l'ossature de l'ouverture de façon à remplir son office.
- [73] Pour ce qui est de la fermeture des fenêtres, l'expert note que les « *coupe-froid* » sont déformés et discontinus.
- [74] L'expert semble faire un lien entre ce fait et des « *écarts de fermetures* » constatés à l'intérieur au moyen de divers instruments artisanaux, tels que « *spatule* » de cuisine ou de plâtrier.
- [75] À quelques endroits, l'expert note aussi que les garnitures d'étanchéité sont défectueuses.
- [76] On pointe également le fait que l'allège de certaines fenêtres est en pente, mais que de l'eau stagne et qu'il y a présence de fourmis charpentières au niveau de certaines fenêtres.
- [77] Les rapports antérieurs du même auteur¹¹⁰ et de Jean-Philippe Guilbault¹¹¹ faisaient le même genre de constat et sont d'une pertinence discutable puisque des travaux correctifs ont été entrepris après ces rapports. Des travaux correctifs ont même été faits après la dernière visite de l'expert Normand Dufresne.
- [78] Il est cependant pertinent de mentionner relativement à la discontinuité des coupe-froid et à leur épaisseur que, selon les experts, cette situation serait non conforme aux plans de fabrication qui montreraient que « *le coupe-froid a été prévu pour*

¹¹⁰ Pièces B-14 et A-17 (doublon).

¹¹¹ Pièces B-5 et A-16 (doublon).

entrer à l'intérieur de la cavité ». Le Tribunal note cependant que le plan en question est une vue du dessus et que, par le fait même, il n'illustre pas la continuité dans les angles.

[79] Un rapport de Stéphanie Dufresne, biochimiste, et Lindsay Rivera, chimiste (Benjel), daté du 21 juin 2023, est également produit¹¹².

[80] Au chapitre des déclarations, le Tribunal note que les Bénéficiaires ont fait les suivantes :

« Lors de la visite, Mahfoud Zemenzer nous a déclaré que la maison a été construite en 2021 et que plusieurs problèmes ont eu lieu lors de sa construction. Les fenêtres et les portes ont été mal calfeutrées, ce qui a donné lieu à des pertes de chaleur. En hiver, de la condensation a été observée dans les fenêtres et de l'eau s'est même infiltrée par certaines portes et fenêtres. Certaines fenêtres ont été isolées à nouveau avec du polyuréthane, car il y avait des trous dans l'isolation initiale au polyuréthane initial. Un échangeur d'air a été installé lors de la construction et seulement un an plus tard il a été constaté qu'il y avait une défectuosité et qu'il ne fonctionnait pas adéquatement, car la trappe permettant les échanges d'air avec l'extérieur était fermée. Il a été déclaré que l'échangeur d'air dans la salle de bain des enfants (car il n'y a pas de bouche d'échangeur d'air dans la salle de bain des maîtres) semble pousser vers l'intérieur au lieu de la tirer vers l'extérieur. »

[81] Il a été procédé à des tests au moyen d'un humidimètre. À tous les endroits testés - plusieurs dizaines - aucun n'a révélé d'humidité excessive ou anormal.

[82] Des échantillons (124754 et 124755) ont également été prélevés pour analyse ultérieure au niveau de deux fenêtres (celle de la salle de bain du 2^e étage et celle de la « salle de bain des maîtres »). Des prélèvements (dans l'air) ont aussi été faits à l'extérieur et sur les deux étages de la maison.

[83] La conclusion du rapport est la suivante :

« Les observations, les mesures et résultats des prélèvements effectués le 31 mai 2023 au 1445, rue du Lac des Forges à Trois-Rivières, Québec indiquent une mauvaise isolation des fenêtres et des portes en plus d'une humidité relative et d'un taux de dioxyde de carbone élevé. La mauvaise isolation des fenêtres et l'ajout de polyuréthane pour isoler davantage la maison ont pu favoriser le phénomène de condensation et, par conséquent, le développement de moisissures. Toutefois, il n'y avait pas de contamination de l'air au moment de la visite par des spores de moisissures.

¹¹² Pièce B-20.

Par précaution, quelques ouvertures exploratoires sont recommandées. »
(Nos soulignés)

- [84] Finalement, un courriel de Simon Beaulieu, biologiste, est produit¹¹³. Il se lit comme suit :

*« Comme convenu, je vous envoie un courriel pour faire suite à l'identification des fourmis. (...) Les fourmis en question font partie du genre *Camponotus* sp. plus communément appelés Petites fourmis charpentières. (...) Suite à mes observations au niveau de votre maison, je ne crois pas que les fourmis soient le plus gros de vos problèmes. En fait les fourmis que nous avons observées ne semblent pas installées dans la structure de votre maison. Elles semblent plutôt apprécier l'abri que leur offrent les fenêtres mal scellées. Elles sont en mesure d'entrer, de s'y installer et d'y être à l'abri avec une source d'eau causée par l'infiltration d'eau causée par le manque d'étanchéité de la fenêtre. Je crains que si le problème persiste, l'eau va finir par s'infiltrer dans les murs et faire pourrir certaines structures pouvant offrir un milieu de vie propice aux insectes que sont la fourmi charpentière et la fourmi gâte bois. Ces dernières pourraient s'installer en profondeur dans la maison cette fois.*

Il est normal de retrouver ce genre de fourmis dans un milieu semi-boisé comme le vôtre et nous pouvons agir en prévention dans les années à venir pour travailler le problème de l'extérieur pour diminuer la population locale de fourmis et avoir une pression moindre sur votre habitation. Mais comme mentionné plus haut, si vos fenêtres ne sont pas réparées convenablement, l'infiltration d'eau va créer de plus grands problèmes en plus de créer des lieux propices aux insectes. » (Nos soulignés)

- [85] **Jean-François Guilbault** a témoigné en premier en qualité d'expert en demande. Sa qualité est admise et reconnue. Il a fait deux visites, à l'occasion desquelles il a pris des mesures et fait des relevés à l'intérieur de la maison (25 janvier 2022) et à l'extérieur (7 février 2022). Il a dépressurisé le bâtiment pour les fins d'un test d'infiltrométrie et pratiqué une thermographie ainsi que pris des mesures au moyen d'un anémomètre.
- [86] Il témoigne avoir constaté des infiltrations d'air « *assez marquantes* » et vu des « *ponts thermiques* », tant au niveau des portes que des fenêtres. Il a également remarqué que la lumière du jour était visible depuis l'intérieur par les portes d'entrée fermées et que certains coupe-froid étaient mal « *écrasés* ».
- [87] Au niveau des fenêtres, les ponts thermiques étaient plutôt concentrés dans le « *bas de l'ouvrant* ». Il y avait aussi de la condensation, du givre et même de la

¹¹³ Pièce B-21.

glace. Il relate que lors de sa visite du 25 janvier 2022, l'une des fenêtres a dû être dégelée au moyen d'un sèche-cheveux pour être ouverte. Sur ces mêmes fenêtres, les coupe-froid n'étaient pas continus « au bas de l'ouvrant ». À certains endroits, le coupe-froid a été déformé ou il était « *pris dans la glace* ». Il a également observé que les coupe-froid en place étaient plus épais que ce qui lui semble avoir été prévu au document figurant en annexe III de son rapport (dessin 5/325). Il a aussi observé qu'une des composantes du mécanisme de fermeture des fenêtres (en nylon) était endommagée à plusieurs endroits. Également, une fois les fenêtres refermées, l'ouvrant n'était pas uniformément aligné avec le dormant.

- [88] Relativement à l'infiltrométrie, les résultats se sont révélés meilleurs que la moyenne (2,5) pour un bâtiment neuf, mais moindre que ceux d'un test similaire réalisé en cours de chantier en 2021. Malgré cela, il se dit d'opinion que les infiltrations d'air et ponts thermiques observés ne sont pas acceptables. Au vu de photographies prises par les Bénéficiaires postérieurement à son rapport et *a fortiori* à ses visites, il émet l'opinion que les conséquences observées lors de ces visites sont toujours présentes, à savoir de la condensation, du givre et de la glace, avec la perte de confort et les surcoûts d'énergie y associés.
- [89] Il décrit les recommandations faites à son rapport consistant essentiellement à remédier aux ponts thermiques et infiltrations d'air en remplaçant les coupe-froid extérieurs trop épais et discontinus ainsi que les composantes endommagées des mécanismes de fermeture des fenêtres. Il recommande aussi de réajuster les portes et fenêtres de façon à ne plus voir le jour au travers et à ce que les coupe-froid soient bien écrasés et que le dormant et l'ouvrant soient bien alignés à tous égards. Il faut également s'assurer que l'isolation entre les fenêtres et la baie soit adéquate et bien « *remplie* ».
- [90] En contre-interrogatoire, il indique que la condensation est une relation entre la température et l'humidité, d'où l'importance de bien contrôler cette dernière dans la maison, comme il l'a également recommandé dans son rapport. Lors de ses visites, il n'a pas pris de mesures d'humidité, du moins il n'en a pas pris de notes à son rapport. Selon lui, l'humidité était « *sensiblement normale* » au moment de sa visite intérieure du 25 janvier 2022. Il n'a pas non plus demandé de relevés d'humidité et il n'a pas connaissance du niveau de celle-ci au moment des photographies prises par les Bénéficiaires, sur lequel niveau on lui a demandé de donner une opinion.
- [91] Quant à l'anémomètre, il admet qu'une lecture de 50 pieds par minute peut être acceptable, d'autant qu'il y a eu dépressurisation pour les fins du test d'infiltrométrie. Il n'a pas souvenir que le bâtiment comporterait un foyer et il n'en a pas tenu compte dans ses tests. Le cas échéant, cela aurait pu avoir un impact. Le résultat de son test d'infiltrométrie est proche de celui d'un bâtiment « *Novo*

Climat ». Globalement, le bâtiment est « *étanche* ».

- [92] Quant aux coupe-froid des fenêtres, il n'a pas mesuré leur discontinuité. Il n'a pas consulté d'autres documents techniques que l'annexe III de son rapport et, en particulier, les documents de certification de la fenêtre avant d'émettre son opinion quant à la continuité ou l'épaisseur des coupe-froid. Il est possible que la discontinuité de ceux-ci à l'extérieur et au coin bas soit faite pour permettre l'évacuation de l'eau.
- [93] **Lindsay Rivera** a témoigné en second en qualité d'expert (biologiste) en demande. Sa qualité est admise et reconnue. Elle a été mandatée pour évaluer la qualité de l'air et la présence de moisissures. Un humidimètre a également été employé.
- [94] Dans l'ensemble de la visite, une seule zone s'est révélée humide alors que toute la maison a été inspectée, incluant le bas des fenêtres. En revanche, au bas de certaines portes, il y avait des traces de dommage et une lumière du jour visible.
- [95] Quant à la présence de moisissures comme telles, elle a été constatée sur deux fenêtres seulement (2 et 3), au niveau du cadre de ces fenêtres, au bas entre les deux coupe-froid intérieurs et extérieurs. Il y a croissance fongique (*Cladosporium*), souvent associée à de la condensation. Ce type de moisissure se nettoie avec des produits ménagers courants. La quantité est cependant importante.
- [96] Quant à la qualité de l'air, seul le taux de dioxyde de carbone s'est révélé supérieur à la norme, mais cela s'explique aisément par le fait que l'échangeur d'air avait été fermé pour les fins du test. Le taux d'humidité relative s'en est également trouvé en quelque sorte artificiellement augmenté. La conclusion globale est qu'il n'y a aucun autre foyer fongique, mis à part les deux cadres de fenêtres des salles de bain.
- [97] Contre-interrogée, elle confirme qu'il n'y a eu aucune moisissure décelée ailleurs que sur ces deux fenêtres.
- [98] **Simon Beaulieu** a témoigné en troisième en qualité d'expert (biologiste exterminateur) en demande. Sa qualité est admise et reconnue. Il a été mandaté en lien avec la présence de fourmis dans le cadre des fenêtres. Il a observé la présence de larves et d'œufs, ce qui est assez particulier et dénote un milieu favorable à cette croissance et, notamment, la présence d'eau. Les fourmis n'avaient pas besoin de creuser une galerie, la fenêtre était leur milieu favorable.
- [99] Le genre de fourmis a par la suite été analysé en laboratoire, mais pas l'espèce. Il s'agissait d'une petite fourmi « *gatte bois* » ou charpentière. Il a noté que les

coupe-froid étaient ouverts et assez larges, ce qui était propice à la venue des insectes. Il s'agissait du point d'entrée et de sortie des fourmis.

[100] Des photographies antérieures d'un an (juin 2022) à sa visite lui sont exhibées et le témoin confirme que ce qu'elles illustrent ressemble à la problématique qu'il a lui-même constatée un an plus tard. À moyen et long terme, cela peut engendrer des dommages au bâti, si l'eau ne se draine pas adéquatement, et il peut y avoir prolifération d'insectes.

[101] Contre-interrogé, il confirme avoir vu des fourmis à l'intérieur (des pièces de la maison) et aussi des allées et venues depuis les fenêtres vers l'extérieur de la maison. Les fourmis n'étaient donc pas dans le bois de la maison. Il n'a pas constaté d'infiltration d'eau à l'intérieur de la maison, uniquement de l'eau sur le cadre du bâti de la fenêtre. Ce genre d'insecte est normal dans le milieu extérieur (boisé ou semi-boisé) où la maison se trouve. Le problème, c'est lorsque les fourmis sont dans la maison.

[102] **Normand Duchesne** est finalement interrogé comme quatrième et dernier témoin expert en demande. Sa qualité est admise et reconnue. Il a poursuivi l'expertise et pris le relais de Jean-François Guilbault. Son premier rapport porte sur les fenêtres uniquement, tandis que le second concerne aussi les portes et a été rédigé après la réalisation de certains travaux par l'Entrepreneur.

[103] De manière générale, il affirme avoir constaté plusieurs non-conformités et que les travaux ont été réalisés de façon sommaire ou « bâclée ». Certaines des non-conformités étaient déjà présentes lors de l'inspection préreception, notamment au niveau des solins des fenêtres.

[104] Quant aux coupe-froid extérieurs, ceux-ci sont discontinus. Il émet l'hypothèse que cela serait dû au fait que les coupe-froid ont été tirés dans les glissières ou « *extrusions* » prévues à cet effet et ils se sont rétrécis involontairement. Alternativement, si cela a été conçu ou fabriqué ainsi, il est d'opinion que c'est inadéquat, car cela permet les infiltrations d'eau ou d'air et l'entrée des nuisibles. Les coupe-froid sont également trop épais et cela gêne ou empêche la fermeture adéquate de l'ouvrant des fenêtres. Cela permet, là encore, des infiltrations et provoque du givre ou de la glace en hiver. Les mécanismes en nylon (matière appropriée pour cet usage) se brisent régulièrement pour la même raison, car les fenêtres se ferment difficilement. Il a constaté le déchirement ou l'écrasement de certains coupe-froid. Certains coupe-froid intérieurs sur les portes sont peints, ce qui est à proscrire. D'autres intérieurs sont également discontinus. L'expert ne fait pas de distinction particulière à cet égard entre les coupe-froid extérieurs et ceux intérieurs.

[105] Il a aussi constaté le désalignement de plusieurs fenêtres ou portes. À ce sujet, il

indique que « *le fait que la fenêtre ne soit pas de niveau dans la baie a moins de conséquences que le fait que l'ouvrant ne soit pas d'équerre avec le dormant* ». Au sujet de la norme A 440, il affirme qu'elle dicte les bonnes pratiques quant à l'installation des fenêtres, incluant son étanchéité propre à l'air et à l'eau et aux nuisibles. Spontanément, il mentionne cependant ne pas avoir analysé les prescriptions du fabricant. Invité par le Tribunal à préciser les non-conformités à la norme A 440, l'expert pointe les articles 4.4.1 (dimension de la baie), 4.6.1 (solins), 4.10.1 (cales), 5.1.1 et 5.1.2 (résultats après installation), 5.3 et 6.13 (continuité avec le mur). Il n'est pas en mesure de pointer quelque chose de spécifique sur les coupe-froid ou la fenêtre en tant que telle.

[106] Questionné sur son second rapport, il indique qu'il n'a pas relevé le taux d'humidité à sa seconde visite. À même des photographies prises par les Bénéficiaires durant l'hiver, il relève du givre à plusieurs endroits et des désalignements. Au moyen d'une ouverture faite et photographiée par les Bénéficiaires, au niveau des moulures de finition, il constate de l'uréthane irrégulier et des cales insuffisantes, « *à moins qu'elles ne soient dissimulées dans l'isolant* ». Le système membranaire n'est pas non plus visible et l'expert « *soupçonne* » que les exigences à cet égard n'ont pas été respectées. Spontanément, il indique qu'il n'a cependant pas dégarni toutes les fenêtres lui-même.

[107] Il relève aussi un espace irrégulier entre le dormant et l'ouvrant une fois la fenêtre fermée au moyen et par l'usage d'une spatule de cuisine en bois biseauté. Il en conclut que les volets ne ferment pas hermétiquement.

[108] Invité par le Tribunal à le faire, l'expert confirme aussi que les photos montrent du scellant à la jonction des coupe-froid intérieurs horizontaux et verticaux, apparente tentative « *artisanale* » de les rendre continus.

[109] Quant aux portes B et C, il a constaté des infiltrations d'eau au moyen d'un arrosage extérieur rapide et diffus. Sur l'ensemble des portes, il a aussi constaté des non-conformités diverses (équerrage, isolation, coupe-froid, discontinus, écrasés ou absents).

[110] Quant aux travaux correctifs recommandés *in fine* de son rapport et après que l'exercice eut été spécifiquement requis par le Tribunal, plutôt qu'initié par les parties, il se dit en accord avec les recommandations de l'expert en défense (Claude Latulipe), mais selon lui, elles s'appliquent à toutes les portes et fenêtres. Il y ajoute aussi des travaux requis, selon lui, au niveau des solins et des membranes pare-vapeur et pare-intempérie. Il soutient, à cet égard, que les fenêtres vont éventuellement devoir être entièrement enlevées pour faire ces derniers travaux, puis être remises en place ou remplacées, s'il y a lieu.

[111] Les deux experts sont en tous les cas communément d'avis que les travaux faits

sur la fenêtre de la cuisine (13) ne sont pas adéquats, contrairement à ce à quoi conclut l'Administrateur dans la première des deux décisions soumises à l'arbitrage du Tribunal.

[112] Contre-interrogé, il confirme n'avoir fait aucune ouverture extérieure ou intérieure, notamment le retrait des moulures de finition. Il s'appuie en partie sur des photographies prises par d'autres et spécialement les Bénéficiaires. Il admet également ne pas avoir mesuré les infiltrations ou exfiltrations d'air (notamment au moyen d'un anémomètre). Il déclare cependant en avoir vu les symptômes, notamment de la condensation, du givre ou de la glace. Il admet également ne pas avoir examiné toutes les fenêtres. Son exercice n'était pas « *exhaustif* ». Il n'est pas certain d'avoir pris le niveau des fenêtres. Il n'a pas non plus examiné leurs dessins ou certifications.

[113] Il n'a pas pris de mesures au niveau laser. En particulier les tolérances existantes dans l'industrie n'ont pas été mesurées.

[114] Il affirme que toute condensation est problématique à de rares exceptions (par exemple lors de fête de famille en hiver).

[115] Quant aux coupe-froid, il admet que c'est le coupe-froid qui assure l'étanchéité, pas le cadre de fenêtre lui-même. Il n'a pas directement constaté l'état de compression des coupe-froid intérieurs sur le bâti une fois la fenêtre refermée. Il a plutôt procédé par déduction que constatation directe (au demeurant difficile à faire puisque la fenêtre est précisément fermée).

[116] Il n'a pas pris de mesure de l'espace entre le dormant et l'ouvrant une fois fermés autre qu'avec la méthode peu scientifique de la spatule de cuisson.

[117] Quant aux cales, il admet qu'il est possible que les cales pointées comme manquantes ou insuffisantes soient en réalité les cales de la tablette de la fenêtre (ou soufflage de bois). En tous les cas, il n'a pas fait de vérification des cales sous la fenêtre comme telle, l'ensemble étant dissimulé par de l'isolant.

[118] De la même manière, il n'a pas pu observer la présence ou l'absence de membrane en raison du parement extérieur d'un côté et de l'autre, en raison d'isolant dissimulant l'ossature comme telle de la maison.

[119] Des photographies prises en cours de chantier lui sont alors exhibées. Elles montrent la présence de membranes pare-intempérie¹¹⁴, sur l'ensemble des fenêtres¹¹⁵, ainsi que le pare-vapeur en face intérieure¹¹⁶, lequel, au droit du bas

¹¹⁴ Pièce E-13.

¹¹⁵ Pièce E-14.

¹¹⁶ Pièces E-15 et A-30.

de la baie, se trouve en arrière d'un fond de clouage ou « *forens* ». Il admet également que l'uréthane peut lui-même agir comme par vapeur. Aux vues des photographies, l'expert tient à souligner qu'elles ne montrent pas le raccordement du pare-vapeur avec l'uréthane, sans plus.

[120] Il n'a vu aucune infiltration d'eau ou cerne au niveau des fenêtres. Au niveau des portes, son témoignage n'est pas des plus clairs à cet égard, mais il affirme avoir vu de l'eau à l'intérieur, après son essai aux portes B et C.

[121] Quant aux coupe-froid et l'hypothèse de leur rétrécissement, il n'est pas en mesure d'expliquer pourquoi il se trouverait juste en bas et semble identique sur toutes les fenêtres. Il admet n'avoir fait aucune visite en hiver ou après les derniers travaux aux portes.

[122] **Daniel Châtel** est entendu comme premier témoin ordinaire en demande. Il est un représentant de Glass Vision, qui est un grossiste en portes et fenêtres. Il est vendeur des produits fabriqués par Inline Fiberglass, notamment pour le territoire du Québec. Lorsqu'une vente est conclue, les produits commandés sont directement livrés au chantier depuis Toronto. Glass Vision n'examine pas les produits avant livraison. Il n'a donc pas vu les fenêtres et les portes ici en cause avant leur livraison au chantier depuis l'Ontario.

[123] Dans le cas présent, il a reçu des demandes de soumission de Steve Abran. Les soumissions ont été faites au nom de ConSpecTek, mais la commande finale a été passée au nom d'Excelsior. Une dizaine de soumissions ont été demandées, passant du double au triple verre. Au final, c'est une fenêtre blanche et grise en fibre de verre qui a été commandée, avec un thermo double et un soufflage de bois.

[124] La fibre de verre est un matériau qui ne se contracte pas en cas d'écart de température. Il n'est pas non plus conducteur. C'est ainsi un matériau idéal pour la fenestration. Ce type de fenêtre s'installe comme n'importe quel autre type. Toutefois, le matériau est plus rigide que d'autres. Ce matériau a un excellent rendement énergétique, supérieur à la plupart des autres.

[125] Dans les faits, deux semaines après la livraison, il a reçu des photos avec des coupe-froid tordus et/ou recouverts de scellant. Un sous-traitant a été envoyé pour remplacer les coupe-froid et nettoyer les fenêtres. Les mêmes problèmes sont réapparus. Au total, il y a eu l'intervention de quatre équipes de service qui sont allées faire des ajustements (des volets), changer les guides et nettoyer les scellants. L'ajustement a consisté à tenter de mettre les volets égaux avec le cadre. Quant aux coupe-froid extérieurs (qui ont typiquement le profil d'une « *bulle* »), il y a un jour au bas d'environ 3/8 de pouce à chaque extrémité pour permettre l'évacuation de l'eau. Le coupe-froid principal est celui de l'extérieur.

- [126] Quant aux portes, il a été offert à l'Entrepreneur de réinstaller la porte avant (A), afin de lui démontrer que c'était un problème d'installation. Au final, deux volets neufs ont été livrés, lesquels auraient été réinstallés.
- [127] Quant à la pièce B-6, il s'agit d'un rapport reçu à la suite de la visite d'un représentant d'Inline Fiberglass, c'est-à-dire le fabricant.
- [128] Le reste du témoignage de Monsieur Châtel est plus ou moins pertinent, ayant trait à des échanges de courriels entre l'Entrepreneur et le fabricant sur une offre ou une absence d'offre de réinstaller les fenêtres. Le Tribunal en retient que peu importe en raison de qui ou de quoi, les fenêtres n'ont pas été réinstallées après leur pose initiale.
- [129] Contre-interrogé, il admet ne jamais être allé sur les lieux. Il base ses soupçons quant à une mauvaise installation sur des photos montrant une absence de cale visible sous le soufflage de la fenêtre. Il admet que le soufflage n'est pas relié à la fenêtre. De la même manière, il admet qu'il ne peut pas voir sur les photos¹¹⁷ le dessous du dormant de la fenêtre comme telle. Il n'a pas pris personnellement de mesures ni de niveau. En exhibant les photos E 13, le témoin reconnaît qu'on peut voir une membrane du côté intérieur et du côté extérieur. Il nuance également le fait que le trou de 3/8 au bas des coupe-froid serait une mesure (dimension) impérative.
- [130] **Pascale Fidyk** est entendue comme second témoin ordinaire. Elle explique avoir recherché un projet ayant une faible empreinte écologique. Avec Monsieur Zemenzer, ils ont acquis le terrain. Les services de ConSpecTek ont été proposés pour faire les dessins par Monsieur Abran et, par la suite, ceux d'Excelsior pour la construction de la maison comme telle. C'était leur troisième acquisition d'une maison neuve. Ils n'ont jamais eu de problème avec les deux précédentes. Après une mise en concurrence avec d'autres, les Parties se sont entendues pour réduire l'ampleur du contrat. Seul le gros œuvre a été confié à Excelsior. Pour le reste, il s'agissait uniquement d'une gestion de projet. Concernant les fenêtres, ils se sont fait représenter que les fenêtres côté sud seraient du double vitrage, et du triple vitrage côté nord. Ils souhaitaient qu'il y ait beaucoup de fenestration. À l'étage, ils ont demandé des volets roulants. La Covid venue, il ne fut pas possible d'avoir des fenêtres en PVC comme prévu aux plans initiaux. Un modèle en fibre de verre a été proposé et accepté en remplacement. Le fait que cela soit écoénergétique fut mis de l'avant. Il y avait un surplus de budgets, mais cela a été accepté par les Bénéficiaires en considérant aussi l'état d'avancement du projet et la vente déjà réalisée de leur ancienne maison. Ils estimaient n'avoir guère le choix. Ils n'ont pas demandé de détails sur le fabricant ou l'origine des fenêtres à ce stade. Nous sommes au mois d'avril 2021, la

¹¹⁷ Pièce B-27.

livraison des fenêtres est annoncée au début du mois de juin. Des fenêtres auraient été livrées, abîmées selon un sous-traitant. Également, ils ont su que des sous-traitants de Glass Vision auraient désinstallé l'ouvrant d'une fenêtre et l'auraient réinstallé. Ils prennent possession de la maison le 27 octobre 2021 plutôt qu'au mois d'août, comme initialement prévu. Il y a eu l'inspection préreception, dont le rapport a été transmis immédiatement à l'Entrepreneur qui faisait un suivi en regard des points dénoncés. Au premier hiver, ils ont eu une sensation de froid. Cela a concorde avec les premières prises de photographies par eux. Ils ont aussi constaté des glissières cassées, de la glace, de la condensation, et ce, sur toutes les fenêtres¹¹⁸. Il y avait aussi des phénomènes similaires sur les portes. L'Entrepreneur a été avisé. Il faisait des démarches avec ses sous-traitants. Il a installé des coupe-froid temporaires sur les portes, mais rien sur les fenêtres. Comme cela continuait, ils ont installé du « tape » vert. À la suite de tout cela, une dénonciation a été faite à l'Administrateur¹¹⁹. Ils ont été mis en demeure de réaliser une expertise. C'est dans ce contexte que Jean-François Guilbault a été mandaté. L'expertise de ce dernier a été transmise à l'Administrateur, mais pas dans un premier temps. Les Bénéficiaires ont donné accès pour réaliser des travaux. Une première décision a été rendue par l'Administrateur. L'Entrepreneur a demandé l'arbitrage avant de s'en désister. Cette décision fait état d'une infiltration d'eau au niveau de la fenêtre 12. Parallèlement, il y a eu des problèmes avec l'échangeur d'air, qui est apparu dysfonctionnel jusqu'au mois de mai 2022, et ce, depuis la prise de possession en octobre 2021. Les Bénéficiaires ont commencé à constater des moisissures aux mêmes endroits où Bengel l'a constaté un an plus tard. Les moisissures ont été nettoyées, après le rapport de Bengel. Elles sont réapparues depuis. En octobre 2022, des travaux ont été faits sur la porte d'entrée. Il y a eu une infiltration d'eau par la porte de la salle de lavage, pour la seconde fois. Les bas des portes A, B et C sont endommagés. Encore la semaine précédant l'arbitrage, il y a eu infiltration d'eau. Après la thermographie de l'Entrepreneur, il y a eu des travaux en février 2023. Il y avait encore après ces travaux de la glace, de la condensation et du givre sur les portes et les fenêtres. Il y en a dès qu'il fait froid. Les Bénéficiaires installent du « tape » pour limiter la sensation de froid. Après la seconde décision de l'Administrateur, laquelle a été portée en arbitrage, un mandat a été donné à Benjel et à Maheu&Maheu, car pour la deuxième année de suite, les Bénéficiaires ont constaté la présence de fourmis. Ils n'ont pas déposé immédiatement une réclamation, car ils n'étaient pas avisés de la nécessité de le faire en ce qui a trait aux fourmis. Puis, un mandat a été donné à Normand Duchesne. En lien avec la seconde photo de la pièce B-19, la Bénéficiaire confirme que le scellant se trouvant à la jonction de la section horizontale et verticale des coupe-froid intérieurs est sur toutes les fenêtres et là depuis l'origine. Le 13 décembre 2023, il y a eu des travaux sur la porte de la cuisine et la porte de la salle de lavage. À l'hiver 2023-2024, les Bénéficiaires constatent encore de la glace, du givre et de la condensation. Ces constats sont

¹¹⁸ Pièce B-3.

¹¹⁹ Pièce A-6.

illustrés par les photos de janvier et février 2024¹²⁰. Il a été représenté aux Bénéficiaires que les performances énergétiques de la maison seraient bonnes. Ils ont fait une confiance totale à l'équipe de l'Entrepreneur. Ils étaient sous l'impression qu'il s'agissait d'un entrepreneur d'expérience et de qualité. La première année n'a aucunement répondu à ces attentes. À présent, ils ont appris à vivre avec la situation. Il y a des ouvertures sur les coupe-froid extérieurs à la verticale et à l'horizontale, en bas aux deux angles. Les travaux listés à B-23 et à B-25 ont été réalisés en décembre 2023.

[131] Contre-interrogée, la Bénéficiaire confirme qu'ils étaient représentés par avocat en juin 2022. Au moment où ils ont constaté la présence de fourmis, il ne leur a pas été conseillé de dénoncer cela à l'Administrateur. Les Bénéficiaires ont reçu le Contrat de garantie, mais n'ont pas pris attentivement connaissance de celui-ci. Ils n'ont pas souvenir d'avoir reçu un pamphlet explicatif intitulé « *lecture obligatoire pour adulte averti* » de la part de l'Administrateur. Le rapport de l'inspection préreception a été envoyé à l'Entrepreneur le 2 novembre 2021, mais pas immédiatement à l'Administrateur. Le revêtement et la maçonnerie étaient exclus du Contrat d'entreprise. Les sous-traitants qui ont été engagés directement par les Bénéficiaires à cet égard ont aussi été payés directement par eux. En revanche, ils leur ont été présentés par Steve Abran. Les Bénéficiaires ont su qu'il n'y avait pas de triple vitrage pour la façade nord uniquement au moment de l'installation des fenêtres. C'est également à ce même moment qu'ils ont constaté que les tablettes de finition et entourages des fenêtres étaient en bois et non en fibre de verre. À ce moment-là, ils ne savaient même pas qu'il était possible de faire de la fibre de verre, incluant pour les tablettes. La Bénéficiaire confirme qu'il n'y a pas eu de discussion sur le double ou le triple vitrage avant qu'il ne soit commandé auprès de Glass Vision.

[132] Le 20 août 2024, une déclaration sous serment de la Bénéficiaire est produite en réponse à celle de Marlee Garceau Thibaudeau, dont il sera discuté ci-après. Elle vient apporter des précisions quant aux interventions faites les 13 février et 13 décembre 2023.

[133] **Mahfoud Zemenzer** est entendu en dernier. Il témoigne avoir vu le changement des mécanismes d'une fenêtre lorsque l'équipe d'Inline Fiberglass s'est déplacée de Toronto¹²¹. C'était au niveau de la fenêtre 20. Il était également présent au moment de l'intervention d'Aubin Pélissier. Cette intervention s'est faite en deux fois. Il n'aurait changé que la « trappe ». Le Bénéficiaire a pris sur lui d'appeler une autre compagnie. Une facture est produite¹²². Il s'est avéré que le balancement n'avait pas été fait. Actuellement, l'échangeur d'air est fonctionnel, mais les odeurs de cuisine se rendraient dans la « chambre des maîtres ». Quant

¹²⁰ Pièces B-24 et B-26.

¹²¹ Pièce B-6.

¹²² Pièce B-36.

aux fourmis, il y a eu un traitement. Il n'y a pas eu de retour des fourmis en mai-juin, soit la période habituelle. Au niveau des portes, il a mis du scellant au bas, ce qui a permis de prévenir l'entrée des fourmis. De manière générale, il a fait les mêmes constats que Madame Fidyk quant à la condensation et au givre. Contre-interrogé, Monsieur Zemenzer indique que les mentions « ok » sur la facture¹²³ signifient que cela a fait l'objet de l'intervention.

La preuve de l'Entrepreneur

[134] Un **rapport de contre-expertise** est produit, préparé par Claude Latulippe (Les Expertises Latulippe) le 3 juin 2024¹²⁴.

[135] S'attellant à dresser une chronologie, l'expert indique, au 5 février 2024, ce qui suit¹²⁵ :

« Le 5 février 2024, le soussigné procède à sa seconde visite. Lors de cette visite, à l'exception des fenêtres des salles de bain qui présentaient de la condensation, l'étanchéité à l'air et à l'eau de la porte principale était encore compromise et enfin qu'un ajustement doit être effectué sur l'échangeur d'air, aucune anomalie n'a été décelée, et ce, bien que les Bénéficiaires persistent à alléguer la présence de vices aux fenêtres et aux portes de l'immeuble. » (Nos soulignés)

[136] Lors de la visite, des travaux sont en cours. L'expert effectue donc certains constats en même temps que l'Entrepreneur, où l'un de ses sous-traitants est à pied d'œuvre.

[137] Il constate que¹²⁶ :

- a) Les solins au-dessus des ouvertures « *ne semblent pas respecter les recommandations du plan de garantie* », mais se basant sur l'absence de dommage ou d'infiltration d'eau rapportée, estime que cela est sans importance, se disant d'opinion que « *l'installation du complexe d'étanchéité a été bien réalisée* ».
- b) Certains battants des fenêtres présentent un désalignement laissant croire que l'aplomb (verticalité) de certaines ouvertures n'est pas parfait. De plus, certains coupe-froid extérieurs sont déformés, aplatis ou endommagés et sont discontinus. Il est aussi noté que certains mécanismes de fermetures sont endommagés. Pour l'ensemble de ces constats, l'expert réfère plus

¹²³ Pièce B-36.

¹²⁴ Pièce E-10.

¹²⁵ Pièce E-10.

¹²⁶ La numérotation a) à h) reprend celle de l'Expert dans son rapport.

particulièrement à deux fenêtres sur le mur gauche et une en façade, ainsi qu'à une fenêtre de la cuisine et aux fenêtres dans l'escalier. Pour la discontinuité des coupe-froid extérieurs, l'expert précise que cela concerne l'ensemble des fenêtres, opine que ce ne serait pas une déficience et que dans la mesure où les fenêtres sont certifiées par le fabricant, il est impossible d'y apporter des modifications. L'expert ajoute, dans le même temps, que la discontinuité se trouve aussi sur certains coupe-froid intérieurs (mais pas tous) et mentionne que ce sont à ces mêmes endroits où du « *givre, de la condensation ou de l'eau a été constaté par les Bénéficiaires* ». Quant à l'espacement entre le dormant et l'ouvrant des fenêtres, l'expert l'évalue à 2 mm, mais juge qu'il n'est pas problématique, car les coupe-froid extérieurs feraient leur office.

- c) Quant à la porte en façade avant, il est possible de voir le jour vis-à-vis de l'astragale. On note aussi que la gaine d'étanchéité au seuil est déformée ou endommagée ou discontinue. On note aussi que l'aplomb des panneaux de portes n'est pas parfait.
- d) Quant aux autres portes, aucun problème n'est noté ou un ajustement est en cours au moment de la visite de l'expert.
- e) Certaines cales sous certaines fenêtres étaient absentes ou mal fixées. L'isolation était aussi manquante à certains endroits. L'Entrepreneur se serait « *empressé* » de corriger ces situations, sous la supervision de l'expert. Dans l'ensemble, l'expert estime qu'il n'a pu voir de la condensation qu'aux fenêtres de salle de bain de l'étage, alors que les portes étaient fermées et que les douches avaient été utilisées le matin même. L'expert en conclut que la condensation est due à l'usage de cette pièce suivant sa destination.
- f) Finalement, au chapitre des insectes, l'expert, se basant sur des relevés de moiteur, estime qu'il n'y a pas de trace d'humidité excessive ou la présence d'eau et que les insectes sont plutôt attirés par la chaleur et qu'il s'agit d'une situation normale en février (l'automne, selon l'expert).

[138] Sur ces bases, l'expert conclut comme suit :

« le soussigné est d'opinion qu'il est requis sur les ouvertures 1, 2, 3, 5, 8, 11, 12, 13, 14, 19 et 21, de :

o S'assurer que les travaux de finition aux fenêtres corrigées lors de la visite du soussigné soient complétés (isolation, cales);

o Ajuster les cadres et des volets mobiles (portes et fenêtres) afin d'assurer le bon fonctionnement;

o Remplacer les mécanismes de fermeture endommagés;

o Remplacer les coupe-froid et/ou gaines d'étanchéité intérieures aux endroits nécessaires afin d'assurer la fermeture hermétique des volets mobiles (portes et fenêtres) et l'étanchéité à l'infiltration et l'exfiltration de l'air, de l'eau. En ce qui a trait à ceux à l'extérieur des volets mobiles, ils doivent être laissés dans l'état actuel sauf ceux altérés;

o D'apporter les correctifs requis afin d'assurer un balancement adéquat de l'apport et l'extraction d'air de l'échangeur. »

[139] Des **tests d'infiltrométrie et de thermographie** sont également produits¹²⁷.

[140] **Claude Latulipe** a témoigné comme unique témoin expert en défense. Sa qualité est admise et reconnue. D'emblée, il distingue la fabrication de la fenêtre elle-même (laquelle fabrication doit être évaluée avant l'octroi d'une certification) de l'installation de la fenêtre une fois fabriquée dans la baie du bâtiment, installation qui est la seule régie par la norme A 440. Cette norme ne régit pas la fabrication de la fenêtre. La fabrication doit être conforme à la certification, pas à la norme A 440.

[141] L'expert a tenu pour acquis que le produit (portes et fenêtres) livré au chantier et installé à l'immeuble était conforme à cette certification, car aucune expertise en demande ne remet cela en cause. En particulier, il n'a pas fait d'essai *in situ* en raison des coûts, d'une part, et du fait que l'Entrepreneur n'est pas le demandeur à l'arbitrage, d'autre part.

[142] Commentant dans une première partie de son témoignage les expertises en demande, il indique notamment que les solins sont conformes en tout point. En particulier, les « casse-goutte » ne sont pas requis, car il y a déjà une distance suffisante en regard du parement lui-même et il y a du scellant à la jonction offrant une protection additionnelle, quoique « artisanale ». En tout état de cause, il y a un second plan de protection en arrière du revêtement et il n'y a aucun signe d'infiltration d'eau ou infiltration d'eau rapportée sur le dessus ou le côté des ouvertures.

[143] Quant à l'allège de maçonnerie, il y a une pente positive constatée. Il n'est pas possible de voir de solin sous-jacent ou de chantepleure, mais il est possible, s'agissant d'un couronnement complet, que l'évacuation se fasse au niveau des chantepleures à la base de cette portion de revêtement.

[144] Quant aux cales de support des fenêtres, les experts en demande confondent

¹²⁷ Pièces E-3 et E-4.

celles-ci avec les cales intérieures de support des tablettes de finition. Les cales de supports des fenêtres comme telles ne sont visibles dans aucun rapport. L'expert a néanmoins inséré un poinçon pour vérifier la présence de ces cales et à chaque fois, il a rencontré un élément solide, sans toutefois pouvoir certifier qu'il s'agissait des cales. Il en a présumé la présence.

[145] Les ouvertures des moulures autour des tablettes de finition montrent, par ailleurs, certains manques dans l'isolant autour des tablettes en question. Cette isolation aurait dû être identique à celle apparaissant sous la fenêtre 3 au rapport B-22, page 19, photo 30. Une telle réalisation est requise sous la tablette de finition et autour (côté et au-dessus) de toutes les finitions de toutes les fenêtres. L'uréthane est le meilleur matériau pour cela.

[146] Quant aux relevés thermiques, il s'agit d'une image qui peut comporter des variations, mais cela ne fournit qu'un indice et ne permet pas de donner la ou les causes de ces variations. S'il y a un soupçon d'infiltration d'eau, il faut faire des tests d'eau. S'il y a un soupçon d'infiltration ou d'exfiltration d'air, il faut le mesurer. Sans quoi, il ne s'agit pas d'une expertise. Également, il estime hasardeux d'émettre une opinion sur la base de photographies prises par d'autres, en particulier celles prises par les Bénéficiaires, et d'en tirer des conclusions sans avoir d'indication sur les températures de surface ou ambiantes ou sur le taux d'humidité régnant alors.

[147] L'insertion d'une spatule de bois, incluant lors de la visite des lieux par le Tribunal, n'est pas probante et relève de ce que l'expert a qualifié de « spectacle », car l'ouvrant est monté sur des pentures. Il est mobile. La spatule ne fait qu'activer cette mobilité. Il aurait plutôt fallu mesurer l'espace et le fait que l'ouvrant s'appuyait adéquatement sur le coupe-froid intérieur. Un crayon à fumer aurait pu être utilisé pour montrer le cheminement de l'air. Il n'y a pas eu de preuves d'infiltrations d'air importantes. Cependant, l'expert convient qu'il y en a, spécialement dans les angles au niveau du coupe-froid intérieur. On a tenté de remédier à cela en mettant du scellant dans ces mêmes angles. Cela n'est clairement pas adéquat. Il faut corriger cela au niveau des fenêtres et des portes. En revanche, il faut permettre une évacuation à l'eau. C'est la raison pour laquelle les coupe-froid extérieurs sont ouverts en bas dans les deux angles.

[148] Quant à la porte avant, il y a une déficience au niveau de l'astragale (partie centrale des deux volets de la porte), mais il y a des correctifs possibles, incluant de déplacer les volets de la porte en ajoutant une épaisseur au niveau des montants. Il a aussi été constaté des désalignements.

[149] Quant aux insectes, il n'en a pas vu à l'intérieur et il estime que cela est saisonnier. Il opine que la continuité des coupe-froid intérieurs va résoudre cet enjeu.

- [150] Relativement à son rapport comme tel, il indique ne pas avoir constaté de déficience au niveau des solins. Quant aux ouvrants des fenêtres, il a constaté que des ajustements étaient requis (cadrage, serrage, pièces de nylon cassées, coupe-froid cassés, déchirés ou discontinus). Il a fait une inspection de toutes les fenêtres désignées par les Bénéficiaires et a ouvert certaines d'entre elles (20, 4 ou 5). Il s'agit de déficiences, anomalies ou imperfections, mais on ne les retrouve pas sur l'ensemble des fenêtres.
- [151] Là où il a une « mésentente » avec les experts de la demande, c'est à l'égard des coupe-froid. Les « trous » coupe-froid extérieurs se retrouvent uniquement sur les angles inférieurs de la fenêtre. Ceci n'est pas cohérent avec l'hypothèse avancée par l'expert Duchêne. Les ouvertures sont faites pour la ventilation et l'évacuation de l'eau. Rendre ces coupe-froid continus empêcherait cette fonction essentielle. La déformation des coupe-froid vient du désalignement de l'ouvrant en regard du dormant.
- [152] Au cours du témoignage de l'expert est exhibé un document¹²⁸, qui est présenté comme la certification du modèle de fenêtre installé sur l'immeuble. Le Tribunal est invité à consulter la description des pièces composant la fenêtre, dont les coupe-froid qui sont d'une dimension de 3/8 de pouce, laquelle concorde, selon l'expert, avec ceux se trouvant sur place.
- [153] Au total, l'expert a constaté que 50 à 60 % des coupe-froid étaient tordus, écrasés et même déchirés. Il est requis de les remplacer ou de les réparer, si cela est possible. Mais avant toute chose, et le succès de cette opération conditionne le reste, il est requis de réaligner les ouvrants en regard des dormants. Sans quoi, les coupe-froid viendront encore et encore se réendommager. Ce préalable est également requis pour ce qui est du remplacement de la pièce de nylon. Toutefois, dans certains cas, elle était elle-même mal alignée.
- [154] Le scellant est un « plaster » destiné à compenser la discontinuité des coupe-froid intérieurs. Il est inutile. Les coupe-froid intérieurs doivent, quant à eux, être réparés ou remplacés et continus de bord en bord.
- [155] Quant aux portes, il y a des ajustements à faire pour les rendre d'aplomb. Il y avait de l'isolation à faire au pourtour. C'est le cas pour les portes B et C et la porte de garage.
- [156] Pour ce qui est de l'isolation, il est requis de la combler partout autour des fenêtres. Il faut que l'épaisseur soit uniforme. Cela est requis tout autour des portes et des fenêtres. C'est le périphérique complet qui est requis, le tout comme

¹²⁸ Pièce E-16.

indiqué aux pages 88 et 89 de la pièce B-27¹²⁹.

[157] Quant aux travaux, les ouvertures sont listées suivant la même numérotation que celle figurant au plan¹³⁰ annoté en début d'audition. Des ajustements sont requis à l'échangeur d'air. Il ne sait pas si un balancement a été fait. Chose certaine, il est requis que l'apport d'air frais soit égal au rejet de l'air vicié. Il faut aussi reprendre les dommages éventuels aux adjacents aux travaux. Un scellant à la jonction des tablettes de finition et des fenêtres comme telles est aussi requis, comme illustré au rapport d'inspection préreception, pièce A-4, page 25. Ce n'est pas uniquement pour fins esthétiques, mais aussi pour éviter de la « *condensation* ».

[158] En contre-interrogatoire, il admet que tous les travaux n'étaient pas exécutés lorsqu'il a fait sa visite du mois de décembre 2023. Il indique aussi que les photos intégrées à son rapport sont une sélection parmi les 203 prises au total. Quant aux cales sous les fenêtres, il réitère ne pas les avoir vues, mais il les a sondées avec un poinçon. De plus, les cales visibles ne peuvent pas être les cales sous les fenêtres; elles sont trop courtes, et elles n'auraient pas pu être retirées, car prises dans l'attache de la fenêtre.

[159] L'Entrepreneur ne lui a pas dit, pour les fins de son expertise, que la maison devait répondre aux normes Novo climat, mais dans les faits, c'est le cas. Le bâtiment a des infiltrations d'air, mais un bâtiment sans infiltration d'air n'existe pas.

[160] Interrogé spécifiquement sur la certification des fenêtres, il confirme que les coupe-froid en place sont, dans leur configuration (épaisseur), conformes à ceux prévus. C'est leur état qui ne l'est pas. Il n'a pas mesuré les coupe-froid, mais ils avaient l'apparence du 3/8 de pouce de diamètre requis. Il n'a pas constaté de déformation du cadre de fenêtres comme telles. Si tel avait été le cas, il aurait vu des angles de métal mal équerrés.

[161] **Jacinthe Poirier Morand** est entendue comme témoin ordinaire, en lien avec les pièces E-3, E-4 et E-9 qui, à bien des égards, parlent d'elles-mêmes. Il s'agit de tests d'infiltrométrie, de relevés thermographiques et d'un relevé de débit d'air. Le résultat de l'infiltrométrie s'est établi en juillet 2021 à 1,39, ce qui est inférieur à la barre de 1,5, qui est un résultat comparable au programme de maisons haute performance Novo climat. Quant aux relevés thermographiques, il a fait apparaître certaines anomalies. Quant au rapport du débit d'air, il y a un débalancement entre l'air frais et l'air vicié (plus ou moins 10 %). Contre-interrogée, elle confirme que c'est en lien avec l'échangeur d'air en place dans la maison.

[162] **Claude Gagnon** est entendu comme témoin ordinaire en défense, en lien avec la

¹²⁹ On trouve une mention similaire dans le guide d'installation du fabricant figurant au point 8 de la page 74 de la même pièce B-27.

¹³⁰ Pièce B-28.

pièce E-1. Frigoriste depuis 30 ans, il a reçu un appel de service de l'Entrepreneur pour se rendre à la maison. Il y a décelé une obstruction du moteur. Il a remplacé le moteur qui était en place par un autre, qui était un modèle d'exposition se trouvant dans ses locaux de vente. Contre-interrogé, il précise avoir remplacé le « kit » complet (moteur et volet). Par la suite, il a testé l'appareil, qui était fonctionnel. Auparavant, l'échangeur ne performait pas. Il n'y a pas eu balancement à la fin de l'appel de service.

[163] **Steve Abran** a finalement été entendu. Excelsior existe depuis 2011. Elle a une activité de construction et de promotion de maisons individuelles. Il en est le vice-président. Il voit à la supervision des chantiers. Le bâtiment en cause est le dixième projet d'Excelsior. Excelsior a eu ici un mandat limité à la coquille ou, dit autrement, aux « hors d'eau hors d'air » du Bâtiment (toiture, fondation, charpente, isoler et installer les portes et les fenêtres, mécanique du Bâtiment). L'installation des portes et fenêtres incluait la pose des cales, les membranes et l'isolation uréthane. L'exclusion des tablettes mentionnée au Contrat d'entreprise (A-1) ne vise pas les tablettes sous les fenêtres. Toutes les finitions extérieures et intérieures étaient exclues du Contrat d'entreprise, dont la maçonnerie et le revêtement extérieur. Pour cette portion, cela a été pris en charge par les Bénéficiaires, avec l'accompagnement de ConSpecTek. Cela a été fait pour diminuer le coût global du projet. Initialement, les fenêtres qui devaient être installées étaient en PVC. En raison de la Covid, il a été décidé de remplacer le PVC par de la fibre de verre et le contact a été pris avec Glass Vision. Quant au triple ou double vitrage, il y a eu des discussions à cet égard. Les Bénéficiaires ont laissé tomber ce requis pour compenser l'augmentation du prix liée au remplacement du PVC par la fibre de verre, et ceci se reflète en comparant les plans émis pour la construction (feuillet A-3/A-10) le 10 novembre 2020 à ceux émis le 7 avril 2021 (feuillet A-2/A-7). Il y a eu un avenant au contrat à cet égard (B-16). L'avenant ne comporte aucune indication que les fenêtres sont doubles ou triples. Les pièces produites ne comportent pas la soumission retenue au moins d'avril 2021. Les plans du 7 avril 2021 (B-28) ont été envoyés par courrier aux Bénéficiaires la journée même (E-11), soit une semaine avant la signature de l'avenant au Contrat d'entreprise, le 17 avril 2021. La maison a été livrée le 21 ou 27 octobre 2021. La première réclamation auprès de l'Administrateur a été reçue par l'Entrepreneur le 18 décembre 2021. Par la suite, l'Entrepreneur s'est rendu sur place. Ultiment, il a demandé l'arbitrage de la première décision, car l'ampleur de la décision initiale lui paraissait trop grande. L'expert Alain Proteau a été engagé. Après son rapport, les recommandations qu'il a faites ont été appliquées et le premier arbitrage a été abandonné. Les travaux ont été faits par Marleen Thibodeau, le 13 février 2023. Une infiltrométrie et une thermographie ont aussi été réalisées. Par la suite, l'Administrateur est venu sur place et a rendu la décision supplémentaire. Il a décidé que les travaux faits sur la fenêtre de la cuisine sont conformes. L'Entrepreneur se proposait de faire les mêmes travaux sur toutes les fenêtres, mais ne les a pas faits en raison de la demande d'arbitrage

des Bénéficiaires à l'égard de la décision supplémentaire. L'Entrepreneur a avisé les Bénéficiaires de ses intentions (E-6). Les Parties ne se sont pas entendues. Les Bénéficiaires avaient déjà indiqué, avant même que les travaux se fassent, qu'ils n'étaient pas pour en accepter le résultat final. Le 13 décembre 2023, d'autres travaux ont été réalisés. Ils ont consisté à isoler les portes à l'arrière et à isoler certains bas de fenêtres. L'Entrepreneur avait annoncé son intention de les faire dès les mois d'avril et mai 2023 (B-23, p. 9 et 10). Le 13 décembre 2023, il y a eu aussi un test de balancement pour l'échangeur d'air. C'était à la suite de la décision supplémentaire d'Administrateur. Quant au rapport B-22, pages 24, 25, 26 et 27, l'Entrepreneur indique que les travaux n'étaient pas exécutés à cet endroit, à ce moment-là. Depuis, les travaux ont été faits au cours de la visite de l'expert. L'Entrepreneur était présent, il a affirmé que l'expert n'a pas testé toutes les fenêtres, mais bien uniquement une fenêtre dans la chambre et les deux fenêtres des deux salles de bain. Toutes ces fenêtres étaient ouvertes. Il a demandé à l'expert de faire des tests sur d'autres fenêtres fermées. Cette demande a été refusée. Les photographies prises sous E-8 l'ont été en juin 2023. Les solins ont été installés par le sous-traitant ayant fait le revêtement extérieur. C'était hors du Contrat d'entreprise. Des courriels entre l'Entrepreneur et Glass Vision sont produits. Ils parlent d'eux-mêmes. L'Entrepreneur témoigne aussi sur des photographies E-21 qui, selon lui, montrent des dommages au fini des portes à l'extérieur en raison d'installation non pas de coupe-froid temporaires, mais de « tuck tape » par les Bénéficiaires. Questionné directement à cet égard par le Tribunal, quant aux résultats recherchés par les différents travaux correctifs déjà réalisés, l'Entrepreneur confirme qu'il cherche à être conforme. Les portes gelées ou les éléments de fermeture de celles-ci comportant du frimas ne sont pas le résultat recherché. La condensation, le givre ou la glace apparaissant notamment sur les photographies produites sous B-24 ne sont pas le résultat attendu ou recherché.

[164] Contre-interrogé, l'Entrepreneur confirme que les solins de tête des fenêtres étaient exclus du Contrat d'entreprise. L'installation des fenêtres n'inclurait pas leur ajustement. Les tablettes de finition étaient livrées déjà fixées aux fenêtres. L'isolation s'est faite de l'intérieur et de l'extérieur. Sur les dix projets faits avec Excelsior, aucun autre ne se trouve dans l'Eco Domaine. Steeve Abran est, par ailleurs, actionnaire dans une compagnie propriétaire de ce projet, Éco Domaine des Forges inc. Il n'y a pas de tendance quant au vitrage dans ce projet. Le chantier a été débuté en mars 2021 et s'est terminé fin octobre 2021. L'installation des fenêtres comme telle a pris de 2 à 3 jours. Elles ont été reçues le 6 juillet 2021. Il a été personnellement présent. Les solins jouent un rôle de parapluie et d'étanchéité. La mécanique du Bâtiment est incluse au Contrat d'entreprise. L'Entrepreneur ne se rappelle pas spécifiquement des indications au plan de construction quant aux infiltrations d'air du Bâtiment. L'Entrepreneur était présent au moment de l'expertise d'Alain Proteau, notamment au moment de la prise des mesures qui ont eu lieu avec un niveau laser. Il y a eu aussi des

vérifications de la présence des cales et le revêtement extérieur a été posé par Monsieur Arcand, que l'Entrepreneur connaît. Une mise en demeure a été envoyée par l'Entrepreneur à Glass Vision en lien avec les portes et fenêtres. Le courriel E-11 ne porte pas à l'attention des Bénéficiaires le fait que les plans y joints ne comportent plus la mention de triple verre sur la façade nord.

[165] Le 15 juillet 2024, une déclaration sous serment est produite pour valoir témoignage de **Marlee Garceau Thibault**, qui est une représentante d'un sous-traitant de l'Entrepreneur. Elle vient confirmer ce qui apparaît sur les photographies E-13 et E-14, et détailler les travaux correctifs réalisés les 13 février et 13 décembre 2023.

La preuve de l'Administrateur

[166] La Conciliatrice n'est plus à l'emploi de l'Administrateur. Richard Massé, directeur de la conciliation, a assisté à toute l'audition en ses lieu et place, mais il n'a à aucun moment témoigné.

Les plaidoiries des Bénéficiaires

[167] Le 20 août 2024, la procureure des Bénéficiaires a produit un plan d'argumentation à l'issue de ses plaidoiries verbales. Le document comporte 44 pages et se termine par une série de conclusions, invitant le Tribunal à exercer, pour le moins extensivement, ses pouvoirs, s'il en est un de prescrire une méthode corrective.

[168] Pour ce qui est de l'argumentation orale ou écrite, elle peut se résumer à ce qui suit :

- Le mandat de l'expert Latulippe était limité à certaines fenêtres et il n'a pas pu observer l'ensemble des travaux réalisés conjointement à sa visite de décembre 2023. On critique également le fait que l'expert s'appuie, pour ses observations, sur les photos E-13 et E-14, soit des photographies prises par d'autres, tout en critiquant les experts Guilbault et Duchesne pour l'avoir fait à l'égard de celles des Bénéficiaires.
- Il n'y a pas eu de contre-expertise pour les fourmis ou la qualité de l'air.
- Quant à la décision du 6 avril 2023 et concernant les fenêtres, elle serait largement basée sur le rapport d'Alain Proteau. Or, la méthodologie employée par cet expert serait déficiente. En particulier, le nombre d'ouvertures exploratoires serait insuffisant. L'Administrateur n'aurait pas fait sa propre analyse ou celle-ci serait déficiente. Le Tribunal rappelle que l'arbitrage est un procès *de novo*, de sorte que ces arguments sont de peu de pertinence. De

plus, l'absence d'ouverture exploratoire est plutôt l'apanage des experts des Bénéficiaires.

- Cette même décision serait contredite par le témoignage de l'expert Duchesne et celui du témoin ordinaire Chatel et les écrits émanant du fabricant. À ce sujet, le Tribunal n'accorde pas une grande valeur aux témoignages de l'expert Duchesne, compte tenu des lacunes dans sa méthodologie de travail et de ce qui est ressorti de son contre-interrogatoire et de sa confusion quant à la portée à donner à la norme A-440. Les autres éléments procèdent de témoins ordinaires qui, s'ils peuvent fournir des éléments quant aux caractéristiques usuelles des portes et fenêtres en cause, ne peuvent apporter une opinion, faute d'être entendus ou d'avoir été entendus comme témoins experts.
- Sur les photos E-13 et E14, leur véracité est mise en cause en plaidoiries, sans que cela s'appuie sur la preuve.
- Les portes et fenêtres sont affectées de malfaçons non apparentes qui ont été dénoncées dans l'année de la Réception (condensation, ouvrant non aligné avec le dormant, quincaillerie, coupe-froid endommagés, pliés ou déplacés, trop courts). L'Administrateur a même admis que la qualification de vice caché était à certains égards rencontrée.
- Les travaux proposés par l'Administrateur sont insuffisants.
- Concernant les portes, les travaux réalisés par l'Entrepreneur pour la dernière fois le 13 décembre 2023 n'ont pas permis de corriger la situation. En particulier, il y a toujours un important jour au niveau de l'astragale et de l'infiltration d'eau par les portes de la cuisine et de la salle de lavage.
- L'ensemble constitue des malfaçons non apparentes qui ont été dénoncées dans l'année de la Réception. Les travaux à être réalisés doivent atteindre le résultat auquel est tenu l'Entrepreneur, dont l'Administrateur est garant.
- Concernant la décision du 9 janvier 2024, la correction des problématiques aux fenêtres va résoudre l'enjeu des fourmis. Cette problématique des fourmis a été constatée par l'Administrateur dès le 30 juin 2022. Cette situation se qualifie soit de malfaçon, soit de vice caché et elle a été dénoncée dans un délai raisonnable. Il n'était pas possible de savoir avant la récurrence l'année suivante et à la réception du rapport de Maheu&Maheu qu'ils ont pris conscience de la gravité de la situation;
- Quant à la moisissure, c'est une contamination fongique qualifiable, là encore, de malfaçon, voire de vice caché, et elle a été dénoncée dans un délai

raisonnable.

- Les conclusions tiennent sur trois pages d'ordonnances sur lesquelles il est demandé à l'Arbitre de se prononcer, incluant des expertises destinées à vérifier des problèmes à être, le cas échéant, corrigés, incluant par le remplacement complet de toutes ou partie des fenêtres.

[169] Un cahier d'autorités est produit, comportant les suivantes :

- *Soulière c Habitations Michel Bourdages inc.*¹³¹ : cette décision offre une définition de la malfaçon non apparente comme étant « *ceux qui ne sont pas facilement visibles et qui ne peuvent pas être découverts par un examen général de l'ouvrage ne nécessitant pas une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier. L'appréciation de ce caractère doit se faire selon un critère objectif, soit celui de la personne raisonnable* »¹³²;
- *Desbiens et Maisons Laprise inc.*¹³³ : cette décision confirme que la « *garantie pour malfaçon couvre les manquements à la règle de l'art* »¹³⁴;
- *Bellerose et Constructions S.L. Marcoux*¹³⁵ : cette décision, en plus d'une définition de la malfaçon non apparente, offre une définition du vice caché en rappelant qu'aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi, contrairement au vendeur professionnel¹³⁶. Le délai de dénonciation se compute à compter de la découverte pour lesdites malfaçons non apparentes et vices cachés¹³⁷;
- *Laperrière et Constructions Benoit Laflamme inc.*¹³⁸ : cette décision indique que la « *couverture du plan pour la malfaçon inclut le préjudice esthétique* »¹³⁹;
- *Syndicat du 2685 de Rushbrooke c Les développements immobiliers BCG inc.*¹⁴⁰ : les passages cités sont les prétentions d'une partie et non les déterminations du Tribunal. Le reste de la décision n'appelle pas de commentaire particulier;

¹³¹ [2019 CanLII 44284 \(QC OAGBRN\)](#), par. 33-43.

¹³² *Ibid.*, par. 43.

¹³³ [2023 CanLII 102832 \(QC OAGBRN\)](#), par. 176-185.

¹³⁴ *Ibid.*, par. 183.

¹³⁵ [2022 CanLII 54063 \(QC OAGBRN\)](#), par. 127-131, 136-137 et 154-157.

¹³⁶ *Ibid.*, par. 131.

¹³⁷ *Ibid.*, par. 157.

¹³⁸ [2023 CanLII 102799 \(QC OAGBRN\)](#), par. 105-110.

¹³⁹ *Ibid.*, par. 107.

¹⁴⁰ [2019 CanLII 51204 \(QC OAGBRN\)](#), par. 11-12.

- *Sammarco et Construction Trilikon Construction inc.*¹⁴¹ : cette décision illustre que dans certaines situations, notamment celle de travaux antérieurs infructueux (dont l'entrepreneur a initialement fait le choix des moyens), le Tribunal peut ordonner certains travaux correctifs précis pour donner une réalité à l'obligation de résultat de l'entrepreneur et assurer la pérennité des correctifs entrepris¹⁴²;
- *Sayasen et Entreprises Réjean Goyette inc.*¹⁴³ : cette décision abonde dans le même sens pour indiquer que la réparation doit être intégrale et que le « *propre de la responsabilité de l'entrepreneur est de rétablir le dommage de façon définitive* », sans que cela soit synonyme de totale perfection. Le coût n'est pas tant déterminant qu'écarter une solution corrective présentant des aléas¹⁴⁴;
- *Laliberté et Construction Duréco inc.*¹⁴⁵ : cette décision énonce que l'arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il rend une ordonnance imposant une méthode corrective et que la solution retenue doit être celle qui règle la problématique¹⁴⁶;
- *Leduc et 9162-5665 Québec inc. (Habitations Ladouceur)*¹⁴⁷ : cette décision rappelle que la garantie du plan inclut la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs¹⁴⁸;
- *Lefebvre c. Rousseau*¹⁴⁹ : la Cour supérieure énonce qu'un défaut peut exister à l'état latent et ne se révéler qu'après, ce qui est le propre d'un vice caché. Il faut se garder d'une vision *ex post facto*¹⁵⁰.

[170] Lors de la plaidoirie de la procureure des Bénéficiaires, le Tribunal l'a spécifiquement questionnée sur quelques points, à savoir :

- sa position quant à la confusion apparente de l'expert Duchesne entre la norme A 440 et la certification E-16 comme telle, certification dont cet expert ainsi que l'expert Guilbault ont confirmé ne pas avoir pris connaissance pour les fins de leurs rapports ou témoignages. La procureure n'a pas offert au

¹⁴¹ [2022 CanLII 98927 \(QC OAGBRN\)](#), par. 36-41, 145 et 250-252.

¹⁴² *Ibid.*, par. 145.6.

¹⁴³ [2019 CanLII 103726 \(QC OAGBRN\)](#), par. 118-134 et 143-146.

¹⁴⁴ *Ibid.*, par. 143-146.

¹⁴⁵ [2020 CanLII 115665 \(QC OAGBRN\)](#), par. 172-179 et 194-207.

¹⁴⁶ *Ibid.*, par. 178 et 195.

¹⁴⁷ [2021 CanLII 138212 \(QC OAGBRN\)](#), par. 16-19.

¹⁴⁸ Règlement, art. 10 (7).

¹⁴⁹ [2014 QCCS 4208](#), par. 227 et 231-232.

¹⁵⁰ *Ibid.*, par. 232.

Tribunal de réponse autre que de s'en remettre audit expert;

- sa position quant au fait que le Contrat d'entreprise et le Contrat de garantie excluent spécifiquement des éléments sur lesquels une preuve d'expert a néanmoins été offerte, tels que les solins et, de manière générale, le revêtement extérieur. La procureure a mentionné qu'il y avait des liens entre ConSpecTek et l'Entrepreneur et soutenu qu'ils avaient, dans les faits, agi comme co-entrepreneurs généraux, plutôt que le premier comme simple gestionnaire de projet. Ce à quoi le Tribunal a rappelé qu'il était tenu par les limites de sa saisine et, en particulier, les termes univoques des documents contractuels;
- sa position quant au fait que l'expert Latulippe mentionne en page 2, note de bas de page 3 de son rapport, que son dossier comporte « *203 photos (...) disponibles sur demande (et faisant) partie intégrante* » du rapport, qu'il peut y avoir une distinction entre faire des observations sur photographies de calles et de membranes et faire des observations sur photographies quant à la condensation, sans connaître les autres paramètres environnants (degré d'humidité, températures extérieure et intérieure) et que l'expert Latulippe a aussi mentionné avoir fait des sondages avec un poinçon quant aux cales. La procureure a uniquement répondu que certaines photographies des Bénéficiaires incluaient des photographies des appareils de mesure intérieure. Rien sur le reste;
- sa position quant au fait que l'expert Duchesne semble avoir confondu les tablettes intérieures et leurs cales et les cales des fenêtres comme telles, et le fait qu'il n'a fait aucune ouverture exploratoire. La procureure s'en est remise au rapport de son expert.

Les plaidoiries de l'Administrateur

[171] L'expert Duchesne confond la norme A-440 avec les exigences de la certification de la fenêtre elle-même, dont il a admis ne pas avoir pris connaissance. Cette certification n'est d'ailleurs pas produite au soutien de son rapport.

[172] Il n'a pas pris de mesures adéquates pour faire son expertise, notamment quant à l'espacement du dormant en regard de l'ouvrant de la fenêtre, lorsque fermé avec une simple spatule. Il n'y a pas de mesures adéquates de l'humidité ou des infiltrations d'air. Il n'a pas pris de mesures au laser ou au moyen d'un simple ruban à mesurer.

[173] Il a aussi confondu les cales de support des fenêtres et celles des tablettes. Il s'est ravisé quant à son opinion sur la présence de cales et de membranes au vu des photographies prises au chantier.

- [174] Les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve. Les hypothèses et les appréhensions ne sont pas suffisantes. Or, plusieurs affirmations des experts des Bénéficiaires relèvent de conjectures.
- [175] L'ensemble a une incidence sur la crédibilité et le sort des frais d'expertise.
- [176] À l'inverse, l'expert Latulippe est crédible. Il a bien exposé la différence entre la norme A 440 et la certification. Au vu de celle-ci, il a déterminé que l'épaisseur des coupe-froid était normale. Il a été prudent dans les commentaires sur des photographies qu'il n'a pas prises ou quant aux cales. Ceci ne fait que renforcer sa crédibilité.
- [177] Le problème de condensation, s'il a pu exister, n'est plus d'actualité si ce n'est dans les zones de la cuisine et des salles de bain, ce qui est somme toute normal.
- [178] Il n'y a pas de preuve qu'il est impossible d'ajuster encore aujourd'hui les fenêtres, comme le recommande l'expert Latulippe.
- [179] Les Bénéficiaires ont produit des expertises antérieures aux derniers travaux. Il n'est pas contesté que la situation des fenêtres et des portes nécessite des travaux, le débat est quant à leur étendue. Le conflit porte sur la portée des travaux et non sur la nécessité d'en faire.
- [180] Les recommandations de l'expert Latulippe sont satisfaisantes. Entre les deux décisions en arbitrage, il y a une nette amélioration de la situation. Si on laisse agir l'Entrepreneur, il n'y a pas de raison de croire qu'il ne parviendra pas aux résultats attendus.
- [181] Ces recommandations ne sont pas précises sur la porte avant. Il faut laisser néanmoins l'opportunité à l'Entrepreneur de procéder à ces correctifs. Pour les autres portes et notamment celles à l'arrière, s'il y a des infiltrations d'eau, il faut qu'elles soient corrigées, le cas échéant.
- [182] Quant aux fourmis, le délai de dénonciation n'est pas raisonnable. Les Bénéficiaires auraient dû dénoncer à la première occasion. Lorsqu'ils pensaient que cela était assez grave.
- [183] Quant aux moisissures, ce sont des éléments relevant de l'entretien courant. Il n'y a pas de contamination fongique, seulement des moisissures ménagères. Là encore, la dénonciation ne s'est pas faite dans un délai raisonnable de la connaissance.
- [184] La remise en état à la suite des travaux de l'entrepreneur est couverte par le plan

de garantie, mais cela ne couvre pas les faits des Bénéficiaires.

[185] Le rapport B-5 a été préparé avant même que l'Administrateur rende sa décision initialement, ce qui a une incidence sur la demande de remboursement des frais y afférents. De plus, tous les rapports Duchesne et Guilbault sont antérieurs aux derniers travaux. Ils ne reflètent pas la situation actuelle du Bâtiment. Ils traitent également de situations exclues de la garantie, dont les solins extérieurs et à l'entourage des fenêtres.

[186] Un cahier d'autorités est produit, comportant les suivantes :

- *Sdc so condo phase 1 et Les Entreprises Chapam ltée* : cette décision rappelle que l'arbitre ne peut recourir à l'équité et que la juridiction de l'arbitre est limitée par la décision qui est en arbitrage¹⁵¹;
- *Sdc Domaine Trinité inc. et Le Domaine Trinité inc.* : cette décision confirme que l'arbitre n'a pas juridiction sur un point qui n'a pas encore fait l'objet d'une décision¹⁵²;
- *B.L. Écoconstruction inc. c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*¹⁵³ : cette décision indique que les frais d'expertise qui sont visés à l'article 123 du Règlement sont ceux pour les fins de l'arbitrage¹⁵⁴;
- *Pierre Blais et Diane Coupal-Blais et Villas Construction 2006 inc.* : dans cette décision, le Tribunal rappelle que pour allouer le remboursement de tout ou partie des frais d'expertise, il doit évaluer leur pertinence et les sujets qui ne sont pas en arbitrage ne peuvent donner lieu à aucun remboursement¹⁵⁵;
- *Guylaine Gaudet et Hugo Hartin et Le Groupe Jsmd inc.*¹⁵⁶ : le Tribunal souligne que le Règlement prévoit une procédure de réclamation impérative¹⁵⁷;

Les plaidoiries de l'Entrepreneur

[187] Le procureur de l'Entrepreneur abonde dans le sens des plaidoiries de l'Administrateur et y ajoute ce qui suit.

[188] Le Tribunal n'a pas de juridiction en l'absence de dénonciation, à tout le moins de

¹⁵¹ Par. 24 et 25.

¹⁵² Par. 8.

¹⁵³ [2017 QCCS 1904](#).

¹⁵⁴ *Ibid.*, par. 44.

¹⁵⁵ Par. 296 et 300.

¹⁵⁶ [O.A.G.B.R.M. 27.05.2024](#).

¹⁵⁷ *Ibid.*, par. 8.

décision subséquente de l'Administrateur. Tel est le cas en particulier des solins au-dessus des ouvertures, des allèges en maçonnerie, des tablettes intérieures en bois plutôt qu'en fibre de verre ou encore, le remplacement de l'échangeur d'air en tant que tel.

[189] Le Tribunal n'a pas plus de juridiction sur des éléments exclus du Contrat d'entreprise ou du Contrat de garantie.

[190] S'agissant du double au lieu du triple vitrage sur certaines fenêtres, il y a eu modification aux prévisions initiales des documents contractuels. De toute façon, il s'agissait d'une malfaçon apparente qui n'a pas été dénoncée dans le formulaire d'inspection préreception d'octobre 2021¹⁵⁸, alors qu'en août 2021, le procureur des Bénéficiaires en faisait déjà état, au moins sous forme de questionnement¹⁵⁹.

[191] S'agissant de la nécessité de retirer et réinstaller l'ensemble des fenêtres, l'opinion en ce sens de l'expert Duchesne est basée sur de simples appréhensions ou doutes, dans la mesure où il n'y a pas eu de vérification au moyen d'ouverture exploratoire ou d'investigation sérieuse quant à la présence de cales ou de membranes. À toutes fins pratiques, les photos E-13 et E-14 viennent contredire ses craintes.

[192] En juin 2023, il était pourtant annoncé ou recommandé des « ouvertures » ou « percements exploratoires »¹⁶⁰.

[193] Quant à la discontinuité des coupe-froid extérieurs, le témoignage de Daniel Chatel est discuté comme étant partial et peu crédible, essentiellement du fait que celui-ci est le représentant du fournisseur.

[194] Quant à la condensation, le procureur de l'Entrepreneur émet l'hypothèse que « l'échangeur d'air » ait été volontairement fermé pour « créer de la condensation ». Il fait le même genre d'affirmation à l'égard de la fenêtre ouverte au vu des photographies produites sous la pièce E-8. Le Tribunal ne suit pas le procureur de l'Entrepreneur sur ces hypothèses. Il n'a vu aucune malice dans les agissements des Bénéficiaires, lesquels sont présumés de bonne foi.

[195] Quant aux conclusions du plan d'argumentation des Bénéficiaires, il est demandé des « ouvertures exploratoires » et des « expertises », ce qui revient à admettre que l'audition, incluant les témoignages administrés, a été vaine.

[196] Un cahier d'autorités est produit, comportant les suivantes :

¹⁵⁸ Pièce A-3.

¹⁵⁹ Pièce A-5.

¹⁶⁰ Pièces B-14, p. 29, B-17, p. 2 et B-20, p. 27.

- *Brouillette c. Habitations Vac du Havre inc.*¹⁶¹ : la Cour du Québec énonce que des hypothèses d'un expert non vérifiées par celui-ci demeurent des hypothèses et que sans recherche additionnelle de la part de cet expert, elle ne peut conclure à l'existence de malfaçons¹⁶²;
- *Pagliuca et Bena Construction inc.*¹⁶³ : le délai raisonnable est usuellement de 6 mois. Au-delà, il peut l'être, mais il faut que cela soit justifié¹⁶⁴;
- *Vanessa Dorcent et Jonathan Clapin et Les Développements du Nord inc.*¹⁶⁵ : le fardeau de la preuve est sur les bénéficiaires lorsqu'ils sont en demande¹⁶⁶;
- *Sdc Camomille, phase 2, Bloc 4 c. Millénum Construction inc.*¹⁶⁷ : le bénéficiaire n'a pas à connaître le vice, seulement le problème pour le dénoncer¹⁶⁸;
- *Sdc Domaine Trinité inc. et Le Domaine Trinité inc.* : déjà discuté plus haut;
- *Martial Audilon Djomatchui c. Condomium Montclair inc.*¹⁶⁹ : en l'absence de dénonciation préalable et *a fortiori* de décision, et encore moins d'arbitrage, le Tribunal ne peut statuer¹⁷⁰;
- *France Bouchard et Yves Guillemette et Les Constructions M. & E. Godbout inc.* : les arbitres ne peuvent fonder leur décision sur des hypothèses ou appréhensions¹⁷¹.

[197] Lors de la plaidoirie du procureur de l'Entrepreneur, le Tribunal l'a spécifiquement questionné sur quelques points, à savoir :

- tous les coupe-froid intérieurs sont comblés dans les angles avec du scellant. Cette façon de faire n'est pas appropriée. Pourtant, son expert limite ses recommandations de rendre continus les coupe-froid à certaines fenêtres seulement. Ce à quoi le procureur s'en est remis à la preuve et spécifiquement au témoignage de son expert;

¹⁶¹ [2020 QCCQ 2849](#).

¹⁶² *Ibid.*, par. 186-187 et 193-194.

¹⁶³ [O.A.G.B.R.M. 10.05.2023](#).

¹⁶⁴ *Ibid.*, par. 33.

¹⁶⁵ [O.A.G.B.R.M. 5.10.2020](#).

¹⁶⁶ *Ibid.*, par. 27.

¹⁶⁷ [O.A.G.B.R.M. 27-05-2014](#).

¹⁶⁸ *Ibid.*, par. 15.

¹⁶⁹ [O.A.G.B.R.M. 15.07.2014](#).

¹⁷⁰ *Ibid.*, par. 107.

¹⁷¹ Par. 64 et 68.

- les coupe-froid extérieurs sont non seulement discontinus dans les angles bas pour l'évacuation de l'eau, mais aussi dans les angles hauts ce qui ne peut avoir cette fonction. Ce à quoi le procureur s'en est remis à la preuve et spécifiquement au témoignage de son expert;
- son expert a eu l'occasion d'examiner et de commenter la pièce B-27, et plus particulièrement ses annexes, à l'occasion d'une pause dans son témoignage, après laquelle il a mentionné que l'isolation décrite en pages 88 et 89 était un requis. Ce à quoi le procureur s'en est remis à la preuve et spécifiquement au témoignage de son expert.

Analyse et décision

[198] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur¹⁷² et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui¹⁷³. L'arbitrage est un procès « *de novo* »¹⁷⁴.

[199] Les Bénéficiaires sont en demande. Ils ont le fardeau d'une preuve¹⁷⁵ prépondérante¹⁷⁶, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal¹⁷⁷, la bonne foi étant toujours présumée¹⁷⁸.

[200] « Ce sont les (...) demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont (non) recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »¹⁷⁹ (Nos soulignés)

[201] Plus spécifiquement, les Bénéficiaires doivent établir que les situations dénoncées et ayant donné lieu aux points en arbitrage des Décisions satisfont les critères de la malfaçon au sens de l'article 10 (2) ou (3) du Règlement, lequel se lit comme suit :

« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir : (...)

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le

¹⁷² Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc., [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

¹⁷³ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

¹⁷⁴ 9264-3212 Québec inc. c. Moseka, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

¹⁷⁵ Art. 2803, C.c.Q.

¹⁷⁶ Art. 2804, C.c.Q.

¹⁷⁷ Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

¹⁷⁸ Art. 2805, C.c.Q.

¹⁷⁹ Louezi et Construction Plani-Choix inc., [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'Entrepreneur et en transmet copie à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

3^o la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons; » (Nos soulignés)

[202] Par ailleurs et dans la mesure où les notions de malfaçon (apparente ou non) et de vice caché sont en discussion, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation, point par point, des demandes d'arbitrage des Bénéficiaires, en fonction de la preuve par ailleurs administrée et des plaidoiries entendues.

[203] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme « malfaçons » : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire »¹⁸⁰. (Nos soulignés)

[204] Vincent Karim, quant à lui, parle : « d'un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage. L'exigence de mise en péril de l'ouvrage n'est pas nécessaire pour bénéficier de la garantie légale de l'article 2120 C.c.Q. »¹⁸¹. (Nos soulignés)

[205] « Les malfaçons sont ces vices de construction qui ne compromettent pas gravement la solidité, l'utilisation normale ou la destination de l'immeuble. »¹⁸² (Nos soulignés)

[206] « La malfaçon doit être vue comme un travail mal fait ou mal exécuté qui dépend des normes applicables à l'espèce. Durant la période couverte par la garantie légale, le bénéficiaire n'a pas à prouver la faute et il lui suffit de prouver l'existence du vice pour obtenir réparation. Il faudra d'une part, tenir compte des conditions contractuelles auxquelles les parties se sont soumises ou encore, en second lieu,

¹⁸⁰ Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, 8^e éd., vol. 2, « Responsabilité professionnelle », Cowansville (QC), Éditions Yvon Blais, 2014, n^o 2-320; Cette définition a été reprise avec approbation par la Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, [2016 QCCA 825](#), par. 15.

¹⁸¹ Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2015, p. 607, n^o 1492.

¹⁸² *Poliquin c. Léonide Morneau construction Enr.*, [2005 QCCQ 6943](#).

des règles de l'art qui sont suivies à chaque secteur pertinent pour déterminer s'il y a défaut ou non. De plus, il n'est pas nécessaire que le vice entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble. »¹⁸³ (Nos soulignés)

[207] Dans *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*¹⁸⁴, la Cour d'appel a énoncé ce qui suit :

« L'article 2120 C.c.Q. prévoit en effet un régime de garantie légale qui s'applique sans que le client soit requis de démontrer une faute par l'un ou l'autre des intervenants en construction, son fardeau se limitant à faire la preuve de malfaçons et de leur découverte ou manifestation durant la première année suivant la réception de l'ouvrage. Or, à la lumière des normes que le juge a choisi d'appliquer, les manquements relatifs à l'insuffisance du nombre d'attaches ou à leur espacement pouvaient être qualifiés de malfaçons au sens de l'article 2120 C.c.Q. et donner lieu à l'octroi de dommages. » (Nos soulignés)

[208] Dans *Robitaille c. 2794357 Canada inc.*¹⁸⁵, l'arbitre Robert Masson indique :

« [54] À la lumière de ce qui précède, on retient qu'une malfaçon est un défaut dans un ouvrage, un manquement aux normes qui assurent que les ouvrages de construction seront faits avec soin; un manquement aux règles qui régissent un métier et qui assurent la perfection de l'ouvrage, et dont l'inobservance conduit à un manquement à une obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité. » (Nos soulignés)

[209] Dans *Myre c. William Alliance inc.*¹⁸⁶, l'arbitre Jacinthe Savoie décide ce qui suit :

« Aspect esthétique

[83] Contrairement à la prétention de l'Entrepreneur, le Tribunal ne croit pas que, dans les circonstances, un dénivelé de 9 mm, soit 3 mm de plus que la tolérance, est acceptable.

[84] Avec respect, le Tribunal ne partage pas l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur à l'effet que le plancher présente un aspect esthétique satisfaisant. Le dénivelé est très apparent et l'impact visuel est important.

Impact sur la valeur de l'Unité

¹⁸³ *Doyon (Sciage forage Doyon) c. 2618-3640 Québec inc.*, [2007 QCCQ 1043](#), par. 20.

¹⁸⁴ [2019 QCCA 926](#).

¹⁸⁵ [2006 CanLII 60398 \(QC OAGBRN\)](#).

¹⁸⁶ [2020 CanLII 58685 \(QC OAGBRN\)](#).

[85] L'Entrepreneur affirme que la valeur de l'Unité ne sera pas affectée par la dénivellation au plancher du salon, le tout sans offrir de preuve satisfaisante à cet effet.

Malfaçon

[86] Le dénivelé ne respectant pas les règles de l'art, le Tribunal le qualifie de malfaçon.

Assèchement du bois

[87] L'Entrepreneur soumet que ce point est exclu de l'application de la garantie puisque la dénivellation résulte du comportement normal des matériaux soit le séchage du bois.

[88] Il réfère l'Arbitre à l'alinéa 2 de l'article 29 du Règlement qui se lit comme suit : « Sont exclus de la garantie : [...] 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements; »

[89] Toutefois, il aurait été opportun de poursuivre la lecture de cet article avant de conclure à son application au point en litige.

[90] En effet, le dernier paragraphe de l'article 29 du Règlement stipule : « Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'Entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. »

[91] En conséquence, puisque le Tribunal a conclu que l'Entrepreneur ne s'était pas conformé aux règles de l'art, cette exclusion ne peut trouver application.

Équité

[92] Le Tribunal ne donnera pas suite à la demande de l'Entrepreneur et ne se servira pas de l'équité pour dénaturer le texte même du Règlement. »
(Nos soulignés)

[210] Dans *Girard c. 9119-3557 Québec inc. (Les Habitations Euphoria)*,¹⁸⁷ l'arbitre France Desjardins retient ce qui suit :

« [48] La preuve, tant à la visite des lieux qu'à l'audience, a clairement démontré un dénivelé important des planchers du condominium. Pour

¹⁸⁷ [O.A.G.B.R.N. 3.07.2013.](#)

rejeter la réclamation, la conciliatrice appuie sa décision sur l'article 27(2) du Règlement relatif aux vices et malfaçons apparents au moment de la réception.

[49] Certes, le coup-de-pied des armoires qui passe de 4 à 5 pouces, laisse croire que la situation existait lors de la prise de possession du bâtiment. Toutefois, devons-nous en conclure qu'elle était pour autant apparente? Le premier acheteur étant décédé, le seul témoin qui a vu le condominium le 20 avril 2012 est monsieur Camil Barbeau, qui a témoigné que lui-même et l'acheteur n'ont rien remarqué. Monsieur Gilles Lavoie a témoigné dans le même sens.

[50] Le Tribunal ne croit pas non plus qu'il faille exiger d'un acheteur qu'il se couche sur le plancher pour mesurer le coup-de-pied afin de détecter toute anomalie que celui-ci pourrait cacher.

[51] La décision de l'Administrateur est donc mal fondée en regard des motifs y allégués pour rejeter la réclamation sur ce point. » (Nos soulignés)

[211] Dans *Jolicoeur c. Les Constructions Robin inc.*,¹⁸⁸ l'arbitre Jean Doyle retient pour sa part :

« Point numéro 5 : revêtement du plancher de bois (craquement et espacement)

34. La visite des lieux a permis au soussigné ainsi qu'à Mme Pépin, conciliatrice représentant l'Administrateur du plan de garantie, de constater que l'espacement entre la section de plancher immédiatement au haut de l'escalier conduisant au sous-sol est en pente importante dans le sens de la gauche vers la droite, lorsqu'on se tient dans l'escalier et qu'on garde vers le plancher du rez-de chaussée.

35. Madame Pépin a expliqué la méthode « des pièces de monnaie empilées » pour mesurer la dénivellation existante et la pente est apparue plus prononcée que la tolérance acceptée habituellement par l'Administrateur tel que tous les intervenants ont pu le constater.

36. La décision de la conciliatrice sur ce point ne discutait d'aucun problème de délai, mais considérait plutôt que le dénivelé rencontrait la tolérance du marché, ce qui n'est pas le cas.

37. Par conséquent, l'Entrepreneur devra : a) Procéder à la réfection de ce plancher afin de le mettre à niveau, selon la tolérance du marché. » (Nos

¹⁸⁸ [O.A.G.B.R.N. 28.01.2014.](#)

soulignés)

[212] Dans *Construction Macx inc. c. Morin*,¹⁸⁹ l'arbitre Johanne Despatis sur :

- une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, en lien avec des travaux correctifs ordonnés par l'Administrateur à un plancher;
- fondée essentiellement sur l'allégation selon laquelle « l'humidité (était) la cause du problème et non quelque malfaçon dans l'installation du plancher ou dans les matériaux utilisés »;
- décide ce qui suit :

« [20] En l'espèce, la contestation de l'Entrepreneur porte essentiellement sur le fait que ces espacements ne seraient pas imputables à quelque malfaçon couverte par le Règlement, mais plutôt à la faute des Bénéficiaires qui n'auraient pas maintenu un taux d'humidité adéquat dans leur demeure après leur prise de possession. Je précise à nouveau que la question de savoir si les espacements originaient d'une malfaçon au sens du Règlement a déjà été décidée de façon définitive dans la décision de février 2009.

[21] Ce qui reste est de savoir si l'insuffisance reconnu du correctif est imputable à la faute des Bénéficiaires qui n'aurait pas assuré le maintien d'un taux d'humidité adéquat. Or la preuve prépondérante, prélèvements à l'appui, démontre que ce taux était normal. Elle est également à l'effet que le recours à de la pâte comme solution n'était pas adéquat.

[22] Dans les circonstances, je n'ai d'autre choix que de rejeter le recours de l'Entrepreneur à l'égard de la décision de l'Administrateur du 6 juillet 2010. J'ordonne en conséquence à l'Entrepreneur de procéder d'ici le 31 mai 2011 au correctif ordonné par l'Administrateur et, à défaut par lui de l'être, qu'il y soit procédé par l'Administrateur en conformité du Règlement. »
(Nos soulignés)

[213] Pour ce qui est du vice caché, il peut être défini comme suit et doit, pour être qualifié ainsi, satisfaire les critères ci-dessous, lesquels sont cumulatifs :

- Grave; il s'agit d'un vice d'une importance qui entraîne un déficit d'usage. L'usage de tout le bâtiment n'a pas à être affecté¹⁹⁰. Il n'est pas nécessaire que ce vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de

¹⁸⁹ [O.A.G.B.R.N. 29.03.2011](#).

¹⁹⁰ *3223701 Canada inc. c. Darkallah*, [2018 QCCA 937](#), par. 36-37.

façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur¹⁹¹. L'existence d'un « risque » de préjudice ou de déficit d'usage est suffisante lorsque ce risque est probable¹⁹². En revanche, un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur¹⁹³. « *Différents critères guident les tribunaux dans l'appréciation de la gravité du vice, notamment le coût ou l'importance des travaux de réparation, les inconvénients subis par l'acheteur et la diminution de la valeur du bien.* »¹⁹⁴;

- Caché; le vice ne pouvait être découvert par un acheteur raisonnable¹⁹⁵, c'est-à-dire non apparent à la suite de l'examen attentif fait par un acheteur prudent et diligent, sans qu'il n'ait besoin de recourir à un expert¹⁹⁶. Le fait pour l'acheteur de consulter un expert ne modifie pas la norme de prudence et diligence¹⁹⁷. En revanche, l'acheteur doit prendre connaissance des rapports existants en ce qu'ils documentent une problématique¹⁹⁸. Finalement, le vice doit évidemment être inconnu de l'acheteur au moment de la vente.
- Antérieur; le vice doit exister au moment de la vente¹⁹⁹.

Exclusions

[214] Également, le Tribunal doit tenir compte des exclusions prévues au Règlement, à son article 12, lequel se lit comme suit :

« 12. Sont exclus de la garantie :

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

¹⁹¹ *Laforest c. Chabot*, [2008 QCCS 4340](#), par. 51 et ss.

¹⁹² *Ibid.*, par. 27; *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Groupe immobilier Bel-Rive inc.*, [2020 QCCA 562](#), par. 56-57.

¹⁹³ Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, 9^e éd., Éditions Yvon Blais, 2020, vol. II, p. 436, 2-389.

¹⁹⁴ *Ibid.*, p. 438, 2-389; *9221-4691 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires Cité sur le Parc 7*, [2019 CanLII 43247 \(QC OAGBRN\)](#), par. 56.

¹⁹⁵ *Syndicat des copropriétaires du Faubourg du Saint-Laurent du 580 des Bateliers et Faubourg du St-Laurent (2011) inc.*, [2022 CanLII 54038 \(QC OAGBRN\)](#), par. 202 et ss., citant notamment les décisions de la Cour d'appel : *Marcoux c. Picard*, [2008 QCCA 259](#), par. 16 et ss. et *Leroux c. Garvano*, [2016 QCCA 79](#), par. 42 et ss.

¹⁹⁶ *Construction Socam ltée et Coopérative d'habitation petits et grands*, [2021 CanLII 49266 \(QC OAGBRN\)](#), par. 97.

¹⁹⁷ *St-Louis c. Morin*, [2006 QCCA 1643](#), par. 28.

¹⁹⁸ *Bosnière c. Arbour*, [2022 QCCQ 8972](#).

¹⁹⁹ *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007 CSC 50](#), par. 47, 51 et 53; Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Éditions Wilson & Lafleur, p. 164 et ss.

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'Entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'Entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. » (Nos soulignés)

Délai raisonnable

[215] Le Règlement prévoit que la dénonciation doit être faite dans un délai raisonnable.

[216] Antérieurement, le Règlement prévoyait un délai de six (6) mois et « *de façon constante, les tribunaux ont toujours qualifié de tardif un délai excédant le délai de base de six (6) mois* »²⁰⁰.

[217] Depuis la modification de rédaction apportée au Règlement, la jurisprudence semble plutôt considérer qu'un délai d'un an (12 mois) est un maximum. Ainsi, des délais de 21 mois²⁰¹, de 11 mois²⁰² ou encore 12 mois²⁰³ ont été jugés excessifs.

Méthode corrective

[218] Le Tribunal a compétence pour conclure à tels ou tels travaux correctifs. Outre les autorités citées par les Parties et du fait que c'est ce qu'elles ont conjointement demandé, ce principe découle du pouvoir de tout arbitre d'émettre des ordonnances de faire ou de ne pas faire un acte dans le cadre de sa compétence juridictionnelle²⁰⁴.

Conclusion

[219] Les Bénéficiaires se sont fait représenter par l'Entrepreneur que le Bâtiment serait performant du point de vue énergétique. La mention « Novo climat » dans les plans du 17 avril 2021 est explicite. Le fait que l'Entrepreneur ait fait réaliser en cours de chantier un test d'infiltrométrie est concordant.

[220] Le Contrat d'entreprise et le Contrat de garantie couvraient l'installation :

- des portes et fenêtres, ce qui inclut leur calage, leur isolation et la mise en place d'un système membranaire conforme aux abords intérieurs et extérieurs;
- des contours de finition et l'isolation requise autour de ceux-ci.

[221] Le revêtement extérieur, incluant les solins au-dessus des ouvertures, ou les allèges de maçonnerie sont « hors contrat ».

²⁰⁰ *Dorcent et Développeurs du Nord inc.*, [2020 CanLII 123746 \(QC OAGBRN\)](#), par. 38.

²⁰¹ *SDC de la copropriété Condos W Édifice 2000 et 9226-0520 Québec inc.*, [2023 CanLII 102817 \(QC OAGBRN\)](#), par. 134.

²⁰² *Pagliuca et Bena Construction inc.*, [2023 CanLII 70165 \(QC OAGBRN\)](#), par. 32-37.

²⁰³ *Michel et Pro-charpente Inc.*, [2023 CanLII 51826 \(QC OAGBRN\)](#), par. 22.

²⁰⁴ *Gestion Titanium inc. c Tremblay*, [2019 CanLII 1475 \(QC OAGBRN\)](#), par. 23 et ss., citant notamment *Nearctic Nickel Mines Inc. c. Canadian Royalties Inc.*, [2012 QCCA 385](#); au même effet : *Service Bérubé ltée c. General Motors du Canada ltée*, [2011 QCCA 567](#).

- [222] Personne ne conteste que le remplacement du PVC par la fibre de verre fut convenu et entendu. Un débat existe entre les Parties sur le point de savoir si l'avenant au Contrat d'entreprise et le plan transmis une semaine avant celui-ci étaient des indications suffisamment claires à l'effet que les fenêtres installées sur la façade nord seraient en double vitrage plutôt qu'en triple vitrage. Force est de constater que la seule mention dans les documents contractuels en lien avec le triple vitrage se trouve dans les plans émis pour construction le 19 novembre 2020 et que de la même manière, c'est cette mention qui a été retirée des plans avant la signature de l'avenant. Le même formalisme a été utilisé pour défaire ce qui avait été fait.
- [223] En tout état de cause, cela a peu d'impact ou d'importance dans le cadre limité du présent arbitrage. À la suite de la première réclamation, une décision a été initialement rendue par l'Administrateur, dont seul l'Entrepreneur s'est porté en arbitrage. Les Bénéficiaires ne l'ont pas fait à l'époque, alors que cette décision ne comportait aucune référence à des fenêtres double vitrage plutôt que triple vitrage sur la façade nord. Cette décision est liante pour l'ensemble des Parties à la suite du désistement de l'Entrepreneur du Premier arbitrage.
- [224] Le Tribunal n'a aucune compétence pour se prononcer sur un point qui n'est traité ni dans la décision initiale ni dans la décision supplémentaire, qui est seule en arbitrage pour deux points précis.
- [225] De plus, aucun expert n'a apporté de preuve concluante et crédible à l'effet que les problèmes de froid, de givre, de glace ou de condensation seraient imputables à cette caractéristique des fenêtres situées sur la façade nord.
- [226] Ainsi, le Tribunal peut difficilement tirer une quelconque inférence de la preuve par des témoins ordinaires, en partie contradictoire, que les Parties ont cru devoir faire sur ce sujet.
- [227] Les Parties s'entendent en revanche sur le fait que les portes et fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de leur certification (E-16). Elles s'entendent également sur le fait que la norme A 440 doit être respectée. C'est d'ailleurs ce qu'impose la première décision, qui est définitive et liante pour les Parties.
- [228] Au stade de l'arbitrage de la seule décision supplémentaire du 6 avril 2023, tout le débat porte plutôt sur le point de savoir si après la réalisation des différents travaux correctifs, en particulier ceux du 13 février 2023 et du 13 décembre 2023, ces exigences (certification et norme) ont été respectées.
- [229] Lors de son témoignage et à l'invitation du Tribunal, l'expert Duchesne a convenu être en accord avec l'ensemble des recommandations de l'expert Latulippe, tout en se disant d'opinion qu'elles devaient être appliquées à toutes

les portes et fenêtres, et qu'il irait plus loin.

[230] Les deux experts se sont plus spécifiquement déclarés communément d'opinion que la fenêtre de la cuisine (13) nécessitait des interventions. Quant aux portes, ce n'est pas un balancement d'air qui est suggéré.

[231] Ceci amène le Tribunal à conclure que les Bénéficiaires étaient fondés dans leur demande d'arbitrage à l'égard de la décision du 6 avril 2023 quant aux points 3 et 4.

[232] La preuve est claire et, à certains égards, commune à l'effet que le Bâtiment demeure affecté de ce qui est qualifiable minimalement de malfaçons au sens du Règlement.

[233] L'Administrateur a lui-même qualifié les points en cause de vices cachés dans la décision initiale. Or, c'est la bonne et complète exécution de celle-ci qui est l'objet de la décision supplémentaire et l'arbitrage de cette décision supplémentaire dont il est question.

[234] Manifestement, l'Entrepreneur et l'Administrateur conviennent que les recommandations de l'expert Latulippe doivent être suivies et appliquées. La question est plutôt de savoir si le Tribunal devrait aller au-delà, comme le demandent les Bénéficiaires.

[235] À certains égards, ce sera le cas, mais dans la mesure réclamée par la procureure des Bénéficiaires. Même ses propres experts ne vont pas aussi loin que les conclusions recherchées aux termes de son plan d'argumentation.

[236] L'expert de l'Entrepreneur convient que les coupe-froid intérieurs doivent être continus. Or, ils ne le sont pas et le Tribunal constate que ce n'est pas seulement sur les fenêtres listées par ledit rapport d'expert. La preuve est plutôt à l'effet que l'ensemble des fenêtres ont un coupe-froid intérieur discontinu, qu'on a tenté de rendre continu au moyen de l'apposition de scellant artisanal dans les angles. Le Tribunal ignore si cette installation s'est faite lors de la fabrication ou postérieurement sur le chantier. Peu importe, il ne remplit pas l'office.

[237] Il est également en preuve que les coupe-froid extérieurs sont discontinus à certains endroits, et ce, pas uniquement dans les angles en bas, mais sur certains angles en haut²⁰⁵. Le Tribunal retient la thèse de l'expert en défense à l'effet qu'une discontinuité est requise en bas. C'est ce qu'a d'ailleurs convenu l'expert Guilbault en contre-interrogatoire. C'est aussi ce qu'a confirmé Daniel Châtel, qui est distributeur de ces produits depuis des décennies. La

²⁰⁵ Pièce B-29, p. 24 (photographie du bas) et 28 (photographie).

discontinuité appropriée à cet effet est d'environ 3/8 de pouce. Les photographies figurant aux différents rapports d'expertise prise par les différentes Parties montrent que tel n'est pas toujours le cas. Dans les circonstances, le Tribunal estime requis que tous les coupe-froid extérieurs de toutes les fenêtres soient continus, sauf aux deux angles en bas où les coupe-froid doivent être discontinus sur environ 3/8 de pouce.

[238] Le Tribunal retient également la thèse de l'expert en défense à l'effet que les soupçons de l'expert en demande quant aux déficiences du système membranaire sous-jacent et autour des fenêtres au niveau de la baie ne sont pas fondés. Les photographies prises en cours de chantier viennent d'ailleurs infirmer ses soupçons, et confronté à celles-ci, l'expert Duchesne a essentiellement admis que ce système était conforme.

[239] Il en est de même des cales permettant l'installation des fenêtres dans les baies. Aucun expert ni en défense ni en demande n'ont fait d'ouverture permettant d'en vérifier la présence. Toutefois, l'expert Latulipe a procédé à un sondage, d'où il a déduit ce fait, et cette preuve n'a pas été contredite. En réalité, les cales que les experts en demande ont pointées comme étant insuffisantes, absentes ou mal installées seraient celles des contours de finition autour des fenêtres en partie intérieure.

[240] Au sujet de celles-ci, l'expert Latulipe a convenu qu'une isolation adéquate était requise non seulement sous la tablette de finition, mais également aux contours horizontaux et au-dessus des fenêtres. C'est d'ailleurs ce qui illustre le schéma figurant en pages 88 et 89 de la pièce B-27.

[241] Le Tribunal est bien conscient que dans sa déclaration sous serment du 15 juillet 2024, Marlee Garceau Thibaudeau mentionne avoir uniformisé l'isolation de plusieurs fenêtres. Cependant, uniquement certaines d'entre elles sont mentionnées sans que des explications soient fournies à cet égard.

[242] De plus, les photographies auxquelles il est référé dans la déclaration sous serment ne permettent que difficilement de déterminer si elles ont été prises avant ou après les travaux ou simplement l'ordre de celle-ci. Souvent, elles ne montrent pas la fenêtre au complet. De plus et de ce que peut voir le Tribunal, l'isolant n'apparaît pas spécialement uniforme. Sur certaines, il est possible de voir un mélange de laine de verre et d'uréthane. Pour certaines fenêtres, il n'y a pas de photographies ou elles ne montrent rien de probant²⁰⁶.

[243] Reste l'ajustement des fenêtres. L'expert Latulipe a témoigné avoir examiné

²⁰⁶ Pièce E-5, fenêtre 4, page 31; fenêtre 9, page 58; fenêtre 10, page 44; fenêtre 14, photographie 36, fenêtre 17, photographies 52 et 55; fenêtre 19, photographie 50; fenêtre 20, photographie 54, fenêtre 21, photographie 61.

l'ensemble des fenêtres et en avoir retenu 10 des 19 concernés comme nécessitant un tel ajustement. Le Tribunal ne peut pas occulter le fait que ces ajustements ont été faits à plus d'une reprise par le passé et qu'il ne semble pas avoir été soit possible, soit permis d'atteindre le résultat escompté, à savoir que l'ouvrant de chaque fenêtre se referme dans le dormant de celle-ci sans endommager les coupe-froid, en écrasant ceux-ci de manière appropriée et sans endommager le système de fermeture, incluant la pièce en nylon le composant. L'expert Latulipe a bien insisté sur le fait que cette demande était un préalable et que le succès de cette opération conditionnait le reste. Dans les circonstances, le Tribunal va permettre une ultime fois à l'Entrepreneur de réaliser cette opération avant de procéder aux travaux subséquents.

[244] Toutefois, l'Entrepreneur a une obligation de résultat, de sorte que si après cette intervention les coupe-froid viennent encore à se briser ou que les fenêtres viennent encore à se refermer inadéquatement, il faudra en conclure que d'autres travaux correctifs sont requis. Le Tribunal ne peut que souhaiter que tel ne soit pas le cas.

[245] Quant aux portes, les mêmes interventions quant aux coupe-froid intérieurs et extérieurs sont requises ainsi que l'isolation des contours. Cependant, leur installation semble déficiente, en particulier quant à la porte d'entrée avant, notamment au niveau de l'astragale.

[246] Ni les experts en demande ni l'expert Latulipe n'ont élaboré de méthode corrective claire et précise à l'égard de celle-ci. Le Tribunal ne peut donc fixer que le résultat à atteindre, laissant le choix à l'Entrepreneur de la ou des méthodes correctives pour atteindre celui-ci.

[247] Quant aux portes de la cuisine et de la salle de lavage, il y a une preuve non sérieusement contredite à l'effet que certaines infiltrations d'eau se produisent au bas de celle-ci, cette situation doit également être résolue.

[248] Quant à la porte d'accès au garage, les photographies prises le 14 janvier 2024²⁰⁷, soit postérieurement aux travaux d'ajustement sur celle-ci allégués comme ayant été faits le 13 décembre 2023²⁰⁸, montrent encore un jour dans le bas de cette porte.

[249] Quant à l'échangeur d'air, un balancement est requis, comme recommandé par l'expert Latulipe et confirmé par le rapport de débit d'air de Jacinthe Poirier Morand.

[250] Pour ce qui est des fourmis et des moisissures, les Bénéficiaires n'ont pas

²⁰⁷ Pièce B-24.

²⁰⁸ Déclaration sous serment Marlee Garceau Thibaudeau, par. 25, c.

convaincu le Tribunal que le délai d'un an mis à dénoncer est raisonnable dans les circonstances.

[251] À toutes fins pratiques, les correctifs aux coupe-froid vont résoudre le problème des fourmis, s'il y en a encore un (ce n'est plus cas, selon le témoignage du Bénéficiaire). Le Tribunal prend également en compte le témoignage du Bénéficiaire, qui a fait référence à traitement et à l'absence de retour des fourmis en mai-juin dernier. Il a également indiqué avoir mis du scellant au bas, ce qui a permis de prévenir l'entrée des fourmis.

[252] Pour ce qui est des moisissures, elles sont purement ménagères, selon l'opinion de l'expert des Bénéficiaires.

[253] Les demandes d'arbitrage seront donc rejetées sur ces deux autres points. Conséquemment, les frais d'expertise y afférents ne seront pas accordés.

[254] Restent les frais d'expertise des experts, Duchesne et Guilbault. Bien que ces expertises ont été bâties sur la base d'une méthodologie déficiente à plusieurs égards et que les témoignages, en particulier celui de l'expert Duchesne, n'ont pas vraiment convaincu ou aidé le Tribunal, ces expertises ont toutefois été pertinentes quant à la discontinuité des coupe-froid intérieurs, la discontinuité des coupe-froid extérieurs, non seulement en bas (ce qui est normal), mais également en haut, l'isolation intérieure au pourtour des fenêtres ou encore relativement à certaines des portes.

[255] Pour ces motifs, le Tribunal accordera le remboursement d'une partie des frais du dernier rapport de l'expert Duchesne²⁰⁹, selon les ratios suivants :

- 50 % pour la confection du rapport comme tel (factures EEFC001096 (3 104,33 \$), EEFC001172 (310,43 \$), EEFC001109 (310,43 \$) et EEFC001222 (672,60 \$)²¹⁰, soit 4 397,79 \$ x 50 %, pour un montant de 2 198,89 \$;
- 25 % pour le témoignage de l'expert, soit 3 935,59 \$²¹¹ x 25 %, pour un montant de 983,89 \$;
- Total : 3 182,78 \$

[256] Ce rapport a été confectionné postérieurement à la décision supplémentaire du 6 avril 2023. Il reprend les deux précédents. Pour le Tribunal, le fait que certains rapports soient antérieurs aux décisions en arbitrage n'est pas réellement

²⁰⁹ Pièce B-22.

²¹⁰ Pièce B-31.

²¹¹ Fin de témoignage en chef du 18 juin 2024 de l'expert Duchesne.

déterminant. L'arbitrage est un procès *de novo*. Ce qui compte, c'est la pertinence, ce qui inclut le caractère actuel des expertises.

[257] Ce qui est plus problématique pour le Tribunal est le fait que les expertises Guilbault et Duchesne sont antérieures à plusieurs des travaux correctifs entrepris par la suite par l'Entrepreneur.

[258] Or, l'essentiel de l'arbitrage a porté sur le point de savoir si ces travaux étaient adéquats et propres à remédier aux problèmes reconnus, au moins en partie, par l'Administrateur.

[259] Également, le Tribunal n'a pu déceler dans la méthodologie employée par les experts Duchesne et Guilbault que peu de différence avec celle d'un inspecteur préachat ou préréception dans le contexte du Règlement. Les examens furent essentiellement visuels (sur place ou sur photographie). À peu de chose près, il n'y a pas eu ouverture, test d'eau, test de fumée, etc. On peut faire le même grief à l'expert en défense, mais il n'est pas celui des Bénéficiaires, qui ont le fardeau de la preuve.

[260] Les experts des Bénéficiaires ont fait plusieurs visites, mais aucune en hiver et il ne semble pas y avoir eu de gradation dans les méthodes d'analyse employées.

[261] Également et sous l'angle de l'article 124, ce sont les Bénéficiaires qui réclament des frais et ils doivent convaincre le Tribunal que les critères pour le faire sont satisfaits.

[262] À cet égard, l'article 124 du Règlement fixe trois critères pour apprécier les demandes de remboursement des frais d'expertise engagés par un bénéficiaire. Il doit avoir gain de cause au moins en partie, c'est le cas en l'espèce; les frais réclamés doivent être raisonnables par rapport à la nature du problème; et l'expertise doit avoir été utile. C'est là où le bât blesse : la raisonnable et l'utilité.

[263] Le témoignage du seul expert Duchesne sur son dernier rapport aurait probablement été suffisant pour les fins de cet arbitrage, ce qui aurait eu aussi l'avantage de ramener la preuve, tant en durée qu'en substance, à l'essentiel.

[264] Également, plusieurs pans de son opinion ne sont pas retenus par le Tribunal comme contredits par la preuve ou tout simplement non crédibles.

[265] Les frais d'arbitrage seront mis à la charge de l'Administrateur, sauf en ce qui a trait à la seconde demande d'arbitrage, laquelle a été rejetée sans qu'aucun des deux points dont elle était l'objet ne soit accueilli, le tout conformément à l'article 123 du Règlement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[266] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard des points 3 et 4 de la Décision de l'Administrateur du 6 avril 2003, dans le dossier de la garantie 200104-7447;

[267] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard des points 1 et 2 de la Décision de l'Administrateur du 9 janvier 2024, dans le dossier de la garantie 200104-1094;

[268] **DÉCLARE** que le Bâtiment demeure affecté de déficiences qualifiables de malfaçons quant aux portes et aux fenêtres et aux composantes avoisinantes ou liées, visées par les travaux ci-après listés;

[269] **DÉCLARE** que la Décision de l'Administrateur du 30 mars 2022, dans le dossier de la garantie 200104-7447, n'est pas complètement et parfaitement exécutée;

[270] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de faire les vérifications et travaux correctifs requis, au plus tard (fin des travaux) le 15 novembre 2024, de manière durable, conformément à la durée de vie utile des composantes en cause, afin :

- sur les fenêtres 1, 2, 3, 5, 8, 11, 12, 13, 14, 19 et 21, que les ouvrants de ces fenêtres soient, une fois refermés, uniformément et adéquatement assujettis aux dormants;
- sur toutes les fenêtres (sauf celles numéros 15 et 16), que l'ensemble des coupe-froid intérieurs soient conformes à la certification E-16 et notamment continus (le scellant dans les angles n'assurant pas une telle continuité) et qu'ils ne comportent pas de dommages (écrasement, déchirures ou autres);
- sur toutes les fenêtres (sauf celles numéros 15 et 16), que l'ensemble des coupe-froid extérieurs soient conformes à la certification E-16 et notamment continus, sous réserve, dans les deux angles du bas, d'un orifice d'environ 3/8 de pouces pour l'évacuation et l'aération, et qu'ils ne comportent pas de dommages (écrasement, déchirures ou autres);
- sur toutes les fenêtres (sauf celles numéros 15 et 16), que les mécanismes de fermeture en nylon ne comportent pas de dommage;
- sur l'ensemble des fenêtres (sauf celles numéros 15 et 16), que l'isolation tout autour des contours soit uniforme et conforme aux préconisations figurant au point 8 de la page 74 et aux schémas figurant en pages 88 et 89 de la pièce B-27;

- sur l'ensemble des fenêtres (sauf celles numéros 15 et 16), que le scellement à la jonction des tablettes de finition et des fenêtres soit conforme à ce qu'illustré au rapport d'inspection préreception, en page 25, de la pièce A-4;
- sur la porte A, que les panneaux des portes soient d'aplomb et, une fois refermés, uniformément et adéquatement assujettis entre eux de sorte qu'il n'y ait plus de jour au niveau de l'astragale, que les coupe-froid ou gaines d'étanchéité intérieurs ou extérieurs soient continus, sous réserve de tout orifice requis pour l'évacuation ou l'aération, et qu'elles ne comportent pas de dommages (écrasement, déchirures ou autres) et que l'isolation tout autour des contours soit uniforme et conforme aux règles de l'art;
- sur les portes B et C, de prévenir et mettre un terme aux infiltrations d'eau pouvant épisodiquement survenir au bas de celles-ci;
- sur la porte d'accès au garage, que le battant de la porte soit, une fois refermé, uniformément et adéquatement assujetti au dormant;
- que soit assuré un balancement adéquat de l'apport et de l'extraction d'air de l'échangeur d'air;
- que soit assuré la remise en état et la réparation des dommages matériels pouvant être causés par les travaux correctifs précités.

[271] **ORDONNE** à l'Administrateur d'y voir en cas de défaut de l'Entrepreneur, en tout ou en partie, passé cette date butoir du 15 novembre 2024;

[272] **CONDAMNE** l'Administrateur à rembourser aux Bénéficiaires la somme de 3 182,78 \$ au titre des frais d'expertises, laquelle somme sera payable dans un délai de 30 jours de la présente, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;

[273] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage à charge de l'Administrateur, sous réserve de 50 \$ mis à la charge des Bénéficiaires en ce qui a trait à la demande d'arbitrage à l'égard des points 1 et 2 de la Décision de l'Administrateur du 9 janvier 2024, laquelle demande d'arbitrage a été rejetée, lesquels frais seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;

[274] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieu et place, et ce, conformément à la

convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 20 septembre 2024

Clément Lucas

Me Clément Lucas, arbitre