

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec

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

N° dossiers Garantie : 209594-8344 et 209594-12284
N^{os} dossiers CCAC : S23-022402-NP, S23-080201-NP,
S23-122201-RG et S24-120401

ENTRE

Julie Maisonneuve
Lucie Roy
Bénéficiaires

ET

Constructions Vincent Michaud Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Dates de l'audience : 4, 5, 6, 7 et 8 novembre 2024,
13, 16, 17 janvier, 3, 4, 5 et 6 mars 2025

Date de la sentence : 2 juin 2025

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

Julie Maisonneuve
Lucie Roy
a/s M^e Manon Dagenais
M^e Alyson L'Heureux
Marceau & Boudreau
1265, boul. Michèle-Bohec
Blainville, Qc. J7C 0P8

ENTREPRENEUR :

Les Constructions Vincent Michaud Inc.
a/s M^e Jean-Philippe Desabrais
Prévost Fortin D'Aoust
20845 chemin de la Côte Nord, bureau 500
Boisbriand, Qc. J7E 4H5

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

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

Pièces

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

Pièces au soutien de la 1ère demande d'arbitrage des Bénéficiaires :

- Pièce B-1.1 : Décision de la Garantie construction résidentielle du 27 janvier 2023;
- Pièce B-1.2 : Contrat d'entreprise, contrat en garantie, devis de construction et du plan d'architecture, en liasse;
- Pièce B-1.3 : Copie de la 1ère dénonciation du 17 mai 2022;
- Pièce B-1.4 : Copie de la 2e dénonciation du 31 mai 2022;
- Pièce B-1.5 : Formulaire de réclamation, liste des documents et documents « Doc.1 à Doc.6 » et des preuves de notification, en liasse; Clé USB (environ 481 photos);
- Pièce B-1.6 : Copie de la 3e dénonciation du 27 juillet 2022, mise en demeure, pièce jointe, rapport sommaire et preuve de notification, en liasse;
- Pièce B-1.7 : Copie de la 4e dénonciation du 23 septembre 2022 et mise en demeure, pièces jointes et preuve de notification, en liasse;
- Pièce B-1.7 modifiée : Preuves de transmission de la 4e dénonciation du 23 septembre 2022 et mise en demeure et ses pièces jointes, en liasse;



- Pièce B-1.8 : Copie de la 5e dénonciation du 17 novembre 2022 et mise en demeure, rapports d'expertises et preuve de notification, en liasse;
- Pièce B-1.9 : Copie des annexes 1 et 2 révisées, surlignées et/ou avec couleur jaune, en liasse;
- Pièce B-1.10 : Diverses photos des malfaçons, défauts et vices;
- Pièce B-1.11 : Diverses photos des malfaçons, défauts et vices;
- Pièce B-1.12 : Copie du rapport complémentaire du 14 juin 2023, rédigé par M. Étienne Lampron, ingénieur.
- Pièce B-1.13 : Copie des factures des firmes Artimon Consultants et d'Interbati quant aux frais d'expertise, en liasse ;
- Pièce B-1.13 modifiée : Copie de la facture d'Étienne Lampron portant la date du 7 novembre 2024;
- Pièce B-1.13 remodifiée : Copie de la facture d'Étienne Lampron portant la date du 13 janvier 2025;
- Pièce B-1.14 : Copie de certaines des photographies couleurs du rapport de Plomberie Bilingue portant la date du 5 octobre 2022 ;
- Pièce B-1.15 : Copie de la facture de Réno Martin Demers et James quant au mur de soutènement ;
- Pièce B-1.16 : Copie de la facture d'Avantage Plomberie portant la date du 13 juillet 2023 ;
- Pièce B-1.17 : Copie de la facture de Nettoyage de conduits d'air Mario Desjardins portant la date du 13 juillet 2023
- Pièce B-1.18 : Copie des factures de Daniel Drouin Maître Électricien inc. portant les dates des 14 octobre 2023 et 10 novembre 2023, en liasse ;
- Pièce B-1.19 : Copie de la facture de Clim Éco Air Inc. portant la date du 29 novembre 2023 ;

Pièce au soutien de la 2e demande d'arbitrage des Bénéficiaires :

- Pièce B-2.1 : Décision supplémentaire de la Garantie construction résidentielle du 7 juillet 2023;

Pièces au soutien de la 3e demande d'arbitrage des bénéficiaires :

- Pièce B-3.1 : Décision supplémentaire de la Garantie construction résidentielle du 23 novembre 2023 ;
- Pièce B-3.2 : Rapport d'expertise de l'expert des Requérantes en date du 21 juin 2023 ;
- Pièce B-3.3 : Plans de Maison J&J inc. portant la date du 6 décembre 2021 ;
- Pièce B-3.4 : Lettre des procureurs des Requérantes en date du 21 juin 2023, en sus de ses pièces jointes, en liasse ;
- Pièce B-3.5 : Rapport d'expertise de l'expert des Requérantes en date du 22 septembre 2022 ;
- Pièce B-3.6 : Rapport d'expertise complémentaire de l'expert des Requérantes en date du 14 juin 2023 ;
- Pièce B-3.7 : Photographies de cadrages et moulures de l'immeuble des Requérantes, en liasse ;
- Pièce B-3.7 modifiée : Captures d'écrans des photos avec dates, en liasse;
- Pièce B-3.8 : Copie de la lettre de monsieur Étienne Lampron, expert des bénéficiaires portant la date du 14 avril 2023 ainsi que sa pièce jointe, en liasse;
- Pièce B-3.9 : Échange courriels entre les procureurs des Requérantes et la GCR entre le 23 avril au 30 avril 2024 relativement à la 4ième réclamation;
- Pièce B-3.9 modifiée : Pièces jointes de la réclamation GCR du 23 avril 2024, en liasse;
- Pièce B-3.10 : Bon de travail de Toiture Novatrice #2024-423-W1915, en date du 28 août 2024;
- Pièce B-3.11 : Bon de travail de Toiture Novatrice #2024-446-W1945, en date du 25 septembre 2024;
- Pièce B-3.12 : Rapport de condition de Toiture Novatrice #2024-423-W1962, en date du 8 octobre 2024;
- Pièce B-3.13 : Guide pour les professionnels de Premier Tech ;
- Pièce B-3.14 : Livret du propriétaire EcoFlo 2022 de Premier Tech;
- Pièce B-3.15 : Log notes R044-24-0475-VRG de Sinistre Laurentides;
- Pièce B-3.16 : Photographies de Sinistre Laurentides suivant l'infiltration d'eau du 9 août 2024;
- Pièce B-3.17 : Curriculum vitae de l'expert Étienne Lampron, ingénieur;
- Pièce B-3.18 : Déclaration relative à l'exécution de la mission d'expert (article 235 C.p.c);
- Pièce B-3.19 : Regroupement des points d'arbitrage par sujets;
- Pièce B-3.20 : Formulaire de réclamation GCR daté du 4 octobre 2023 et ses pièces jointes, en liasse;
- Pièce B-3.21 : Fiche technique GCR FT-Énergie-02 (Partie 11);
- Pièce B-3.22 : Liste des travaux recommandés par Interbati, datée du 3 mai 2023;
- Pièce B-3.23 : Fiche technique GCR FT-9.7.6.1.-02 (membrane);
- Pièce B-3.24 : BNQ 0605-500/2008- Aménagement paysager à l'aide de matériaux inertes;



- Pièce B-3.25 : Règlement de construction no. 2019-104 de la municipalité de Lac-des-seize-Îles;
- Pièce B-3.26 : Courriel de monsieur Étienne Lampron et ses pièces jointes daté du 4 novembre 2024, en liasse;
- Pièce B-3.27 : Traités bancaires, en liasse;
- Pièce B-3.28 : Photos quant au point en litige #2 (peinture : les murs sont tachés et brisés), en liasse;
- Pièce B-3.28 modifiée : Photo IMG_0602 quant au point en litige #2 (peinture : les murs sont tachés et brisés) ;
- Pièce B-3.29 : Photo quant au point en litige #3 (armoires non conformes et presque toutes endommagées);
- Pièce B-3.30 : Photos quant au point en litige #4 (cheminée et hotte de plaque de cuisson non installées), en liasse;
- Pièce B-3.31 : Photos quant aux points en litige #9 et 21 (réparer le conduit à la jonction de la liaison Aero souterraine et du compteur électrique, Bardeau d'asphalte endommagé par ingénieur), en liasse;
- Pièce B-3.32 : Photos quant au point en litige #12 (poignée de la porte coulissante sur rail afin d'ouvrier de l'intérieur et de l'extérieur du vestibule et mal installé), en liasse;
- Pièce B-3.33 : Photos quant au point en litige #13 (séjour, salle à diner. Endommagement au plancher de bois franc), en liasse;
- Pièce B-3.34 : Photos quant au point en litige #31 (les plans n'ont pas été suivis pour l'installation du foyer, du lavabo, du lavabo à la salle de bain au 1^{er} étage, des spécifications du frigidaire ainsi que les fours encastrés), en liasse;
- Pièce B-3.35 : Photos quant au point en litige #33 (grilles de ventilation), en liasse;
- Pièce B-3.36 : Courriel d'Olivier Design du 21 septembre 2021 et les plans du 20 septembre 2021, en liasse;
- Pièce B-3.37 : Courriel du représentant de l'Entrepreneur-intimé du 11 janvier 2022 eu égard au fournisseur de rampes extérieures et sa pièce jointe, en liasse;
- Pièce B-3.38 : Norme BNQ – 3624-115/2016 (Tuyaux et raccord en polyéthylène (PE) pour le drainage des sols et des fondations);
- Pièce B-3.39 : Courriel des Requérantes à l'Entrepreneur-intimé portant la date du 30 août 2021;
- Pièce B-3.40 : Annexe modifiée du 1^{er} septembre 2021;
- Pièce B-3.41 : Vidéos du 9 janvier 2025 du plancher du salon et de la cuisine du rez-de-chaussée, en liasse;
- Pièce B-3.42 : Vidéo du 9 janvier 2025 des armoires de la cuisine ;
- Pièce B-3.43 : Vidéo du 9 janvier 2025 du cadrage de la porte de la salle de bain du rez-de-chaussée ;
- Pièce B-3.44 : Vidéo du 9 janvier 2025 de la grille de ventilation de la salle de bain du rez-de-chaussée ;
- Pièce B-3.45 : Vidéo du 9 janvier 2025 de l'entrée du prétendu vide sanitaire ;
- Pièce B-3.46 : Vidéos du 9 janvier 2025 de l'îlot de la cuisine et de l'armoire à café, en liasse ;
- Pièce B-3.47 : Vidéo du 9 janvier 2025 du cadrage et de la porte du garde-manger ;
- Pièce B-3.48 : Vidéo du 9 janvier 2025 du cadrage de porte de la salle de bain du 1^{er} étage ;
- Pièce B-3.49 : Vidéo du 9 janvier 2025 du joint de la douche de la salle de bain du 1^{er} étage ;
- Pièce B-3.50 : Vidéo du 9 janvier 2025 de la lumière de la toilette de la salle de bain du 1^{er} étage ;
- Pièce B-3.51 : Vidéo du 9 janvier 2025 du plancher de la chambre du 1^{er} étage ;
- Pièce B-3.52 : Vidéo du 9 janvier 2025 du placoplâtre de la penderie et de la chambre du 1^{er} étage ;
- Pièce B-3.53 : Photos des toitures et des fenêtres prises par les Bénéficiaires, en liasse ;
- Pièce B-3.53 : modifiée : Photos des toitures et des fenêtres prises par les Bénéficiaires, en liasse ;
- Pièce B-3.53 remodifiée : Photos IMG_0020 et IMG_0298 quant aux toitures et des fenêtres prises par les Bénéficiaires, en liasse;
- Pièce B-3.54 Échange courriels entre les Bénéficiaires et Sylvain Legault en date du 27 septembre 2022;
- Pièce B-3.55 : Photo du plancher en salle de montre prise par les Bénéficiaires le 26 août 2021 ;
- Pièce B-3.56 : Courriel de dénonciation du 28 juin 2023 suivant la réfection du plancher de la salle à manger et du salon avec pièce jointe (extrait) ;
- Pièce B-3.57 : Photographies des parapets prises par les Bénéficiaires le 23 juin 2023 ;
- Pièce B-3.58 : Copie de l'index des immeubles du lot 5 709 832 (215, Chemin [...]), municipalité de Lac-des-Seize-Îles) ;



Pièce B-3.59 : Copie du plumitif du dossier de Cour numéro 700-17-020833-249 ;

Pièces au soutien de la 4e demande d'arbitrage des Bénéficiaires :

- Pièce B-4.1 : Décision de la Garantie construction résidentielle (GCR) en date du 6 novembre 2024;
 Pièce B-4.2 : Bons de travail de Toiture Novatrice portant les dates des 28 août et 25 septembre 2024, en liasse;
 Pièce B-4.3 : Vidéos et photos des 9 et 10 août 2024 quant à l'infiltration d'eau, en liasse;
 Pièce B-4.4 : Échange de courriels entre les Requérantes et l'Administrateur quant au refus d'inspection des lieux, en liasse;
 Pièce B-4.5 : Dénonciation de l'infiltration d'eau à l'Entrepreneur-intimé portant la date du 9 août 2024 et Réclamation à l'Administrateur portant la date du 12 août 2024 ;
 Pièce B-4.6 : Rapport d'expertise de monsieur Étienne Lampron concernant l'infiltration d'eau portant la date du 3 décembre 2024;
 Pièce B-4.7 : Western states roofing contractor association (WWSRCA), Technical Bulletin, No. 2009-2;
 Pièce B-4.8 : Extrait du livre Éléments de construction appliqués à l'habitation par Benjamin Cyr, T.D pages 288 à 298;
 Pièce B-4.9 : Extrait du livre Roofs : Design, Application and Maintenance par Maxwell c. Baker (1980), pages 184 à 187;
 Pièce B-4.10 : Extrait du livre Technologie de la construction de bâtiments, (1984), page 213 par Kenneth F. Cannon et Frederick G. Hatley;
 Pièce B-4.11 : Extrait du Code de construction du Québec, Chapitre 1 – Bâtiment, et Code national du bâtiment Canada 2010 (modifié), articles 9.26.2.2 à 9.26.8.6 ;
 Pièce B-4.12 : Soumission de Toitures S. Délisle Inc. portant la date du 30 octobre 2024;
 Pièce B-4.13 : Mode de pose des bardeaux d'asphalte (BP Canada);
 Pièce B-4.14 : Fiche technique GCR FT-9.26-4-02 (Solin de jonction) en date du 2 décembre 2021 ;
 Pièce B-4.15 : SBS Roofing Guide de la compagnie Soprema.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- Pièce E-1 : Devis no 2941 de Planchers Économiques daté du 26 août 2021;
 Pièce E-2 : Extrait du site internet de Planchers Économiques portant sur le « Grade 1 - Rustique »;
 Pièce E-3 : Courriel de Jean-François Vaillancourt daté du 27 septembre 2022 accompagné de ses pièces jointes (photos);
 Pièce E-4 : Photo prise le 16 mai 2022;
 Pièce E-5 : Échange de courriels datés du 6 mai 2021;
 Pièce E-6 : Conversation du 3 novembre 2021 entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires;
 Pièce E-7 : Échange courriel du 4 novembre 2021;
 Pièce E-8 : Conversation du 11 janvier 2022 entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires;
 Pièce E-9 : Courriel du 10 janvier 2022;
 Pièce E-10 : Courriel du 5 février 2022;
 Pièce E-11 : Courriel du 11 février 2022;
 Pièce E-12 : Lettre de Noréa Foyers Laurentides datée du 6 octobre 2022;
 Pièce E-13 : Certificat de conformité émis par Les Professionnels du chauffage d'appoint, daté du 21 avril 2022;
 Pièce E-14 : Échange de courriels daté du 16 octobre 2021;
 Pièce E-15 : Courriel de Vincent Michaud du 15 novembre 2021;
 Pièce E-16 : Courriel des bénéficiaires du 22 février 2022;
 Pièce E-17 : Message texte de Julie Maisonneuve daté du 2 mai 2022;
 Pièce E-18 : Messages textes de Julie Maisonneuve daté du 9 mai 2022;
 Pièce E-19 : Échange de messages textes des 10 et 11 mai 2022;
 Pièce E-20 : Contrat d'entreprise signé le 4 avril 2021;
 Pièce E-21 : Attestation d'acompte signée le 4 avril 2021;
 Pièce E-22 : Contrat de garantie signé le 4 avril 2021;
 Pièce E-23 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 4 avril 2021;
 Pièce E-24 : Devis de construction signé le 4 avril 2021;



- Pièce E-25 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 28 juin 2021;
Pièce E-26 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 10 juillet 2021;
Pièce E-27 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 14 juillet 2021 et facture de Blondin & Associés Arpenteurs-Géomètres, en liasse;
Pièce E-28 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 7 septembre 2021 et notes de Solaris, en liasse;
Pièce E-29 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 10 septembre 2021;
Pièce E-30 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 1er novembre 2021;
Pièce E-31 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 5 novembre 2021 et soumission de Noréa Foyers Laurentides, en liasse;
Pièce E-32 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 5 novembre 2021 et facture no 1670 de Blastforce, en liasse;
Pièce E-33 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 18 novembre 2021 et facture no 26612 de 9333-7764 Québec inc. (Aspirateur St-Jérôme), en liasse;
Pièce E-34 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 19 janvier 2022;
Pièce E-35 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 8 février 2022 et facture no 2021-266 de SF Électrique, en liasse;
Pièce E-36 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 22 février 2022;
Pièce E-37 : Annexe au contrat d'entreprise signée le 8 mars 2022;
Pièce E-38 : Formulaire d'inspection préreception signé par Construction Vincent Michaud inc.;
Pièce E-39 : Courriel des bénéficiaires des 5 et 11 février 2022;
Pièce E-40 : Annexe au contrat d'entreprise du 17 mai 2022 et facture no 1597 de Construction Denis Fournier, en liasse;
Pièce E-41 : Échange de messages textes du 9 mai 2022;
Pièce E-42 : Courriel des bénéficiaires du 17 mai 2022;
Pièce E-43 : Annexe au contrat d'entreprise du 18 mai 2022;
Pièce E-44 : Formulaire intitulé « Mesures à prendre par l'entrepreneur » complété par Les Constructions Vincent Michaud inc. du 15 juin 2022;
Pièce E-45 : Courriel de Vincent Michaud du 20 juin 2022;
Pièce E-46 : Courriel du 9 mars 2021 pour modèle Nano de Maison Bonneville;
Pièce E-47 : Plan d'architecture de Sylvain Olivier daté du 6 juillet 2021;
Pièce E-48 : Plan de design de Maison J & J inc. daté du 6 décembre 2021.
Pièce E-49 : Correspondance de Me Jean-Philippe Desabrais du 28 avril 2023;
Pièce E-50 : Courriel de Me Jean-Marcel Léonard du 3 mai 2023;
Pièce E-51 : Courriel de Me Jean-Marcel Léonard du 2 mai 2023;
Pièce E-52 : Échange de courriels entre Mes Jean-Marcel Léonard et Jean-Philippe Desabrais du 17 août 2023;
Pièce E-53 : Courriel de Me Jean-Philippe Desabrais du 16 juin 2023;
Pièce E-54 : Courriel de Me Jean-Marcel Léonard et pièce jointe (soumissions) du 28 juin 2023;
Pièce E-55 : Échange de courriels entre Mes Jean-Marcel Léonard et Jean-Philippe Desabrais des 28 et 29 juin 2023;
Pièce E-56 : Courriel de Me Alyson L'Heureux du 3 juillet 2023;
Pièce E-57 : Factures de Nettoyage de conduits d'air Mario Desjardins et Avantage Plomberie du 13 juillet 2023, en liasse;
Pièce E-58 : Courriel de Me Jean-Philippe Desabrais du 9 mai 2023;
Pièce E-59 : Correspondance de Me Jean-Philippe Desabrais du 17 avril 2023;
Pièce E-60 : Courriel de Me Jean-Philippe Desabrais du 2 mai 2023;
Pièce E-61 : Échange de courriels entre Mes Jean-Marcel Léonard et Jean-Philippe Desabrais du 8 mai 2023;
Pièce E-62 : Fiche du modèle Nano publicisé par Maison Bonneville;
Pièce E-63 : Échange de courriels entre Mes Jean-Marcel Léonard et Jean-Philippe Desabrais entre le 12 et le 15 février 2024;
Pièce E-64 : Échange de courriels entre Mes Jean-Marcel Léonard et Jean-Philippe Desabrais entre le 2 mai et le 16 août 2023;
Pièce E-65 : Courriel du 11 octobre 2023 et pièce jointe;



- Pièce E-66 : Échange de courriels entre Mes Jean-Marcel Léonard et Jean-Philippe Desabrais des 10 et 11 octobre 2023;
- Pièce E-67 : Extrait du site Internet de l'Association des maîtres couvreurs du Québec – MISSION (point 53 de la réclamation);
- Pièce E-68 : Technical Data Sheet – Hexatile Cement et descriptif de la norme ISO 10545-2 de ISO et de CSA Group (point 44 de la réclamation);
- Pièce E-69 : Courriels datés des 11 mars et 13 octobre 2022 et pièce jointe, en liasse (point 3 de la réclamation);
- Pièce E-70 : Courriel du 15 novembre 2023 et photo, en liasse (point 4 de la réclamation);
- Pièce E-71 : Courriels des 19 et 20 juin 2023 (point 13 de la réclamation);
- Pièce E-72 : Annexe au contrat 18 mai 2022 pour installation hotte;
- Pièce E-73 : Courriel du 23 juillet 2022 - Demande de paiement;
- Pièce E-74 : Rapport d'inspection des travaux pour l'installation sanitaire;
- Pièce E-75 : Annexes au contrat datées des 17 mai et 7 juin 2022;
- Pièce E-76 : Annexes au contrat datées du 17 mai 2022;
- Pièce E-77 : Annexes au contrat datées du 17 mai 2022 (excavation);
- Pièce E-78 : Annexes au contrat datées du 7 juin 2022 (excavation);
- Pièce E-79 : Annexes au contrat datées du 18 mai 2022 (installation hotte de cuisine);
- Pièce E-80 : Annexes au contrat datées du 17 mai 2022 (fil chauffant);
- Pièce E-81 : Annexes au contrat datées du 17 mai 2022 (charpente);
- Pièce E-82 : Annexes au contrat datées du 17 mai 2022 (électricité);
- Pièce E-83 : Annexes au contrat datées du 18 mai 2022 (rampes en verre rez-de-chaussée);
- Pièce E-84 : Annexes au contrat datées du 17 mai 2022 (plomberie);
- Pièce E-85 : Texte entre les bénéficiaires et Vincent Michaud du 3 février 2022 (annexe plomberie);
- Pièce E-86 : Courriel du 11 janvier 2022;
- Pièce E-87 : Échange de courriels du 5 novembre 2021 (fil chauffant);
- Pièce E-88 : Courriel des bénéficiaires du 12 avril 2022 (annexe électricité gradateur);
- Pièce E-89 : Échange de courriels des 7 et 8 décembre 2022 (remplacement du câble de la fournaise);
- Pièce E-90 : Rapport d'inspection GCR daté du 3 février 2022;
- Pièce E-91 : Courriel du 20 novembre 2021;
- Pièce E-92 : Courriel du 20 novembre 2021 (factures excavation);
- Pièce E-93 : Courriel du 11 janvier 2022 (fournisseur rampes extérieures);
- Pièce E-94 : Courriel du 19 mai 2022 (formulaire d'inspection pré-réception);
- Pièce E-95 : Courriel des bénéficiaires du 5 mai 2023;
- Pièce E-96 : Factures modifiées d'Excavation Talbot inc. du 2 mars 2022 et du 30 avril 2022, en liasse;
- Pièce E-97 : Rapport d'expertise Toiture Optimum daté du 30 octobre 2024.
- Pièce E-98 : Liste de déficiences de Simon Juteau;
- Pièce E-99 : Courriel du peintre du 11 octobre 2022;
- Pièce E-100 : Photo des travaux correctifs du pilastre;
- Pièce E-101 : Courriel des bénéficiaires du 14 novembre 2021 au fournisseur en plomberie;
- Pièce E-102 : Annexe de l'installation septique et preuve d'envoi aux bénéficiaires du 14 avril 2021;
- Pièce E-103 : Paragraphes 44 et 48 de la Demande introductive d'instance en délaissement forcé et pour autorisation de vendre un immeuble sous contrôle de justice dans le dossier de Cour no 700-17-020833-249;
- Pièce E-104 : Plan de Sylvain Olivier du 6 juillet 2021 commenté;
- Pièce E-105 : Plan de Sylvain Olivier du 20 septembre 2021 commenté;
- Pièce E-106 : Échange de messages textes entre Vincent Michaud et Julie Maisonneuve du 2 mai 2022.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 4 avril 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 4 avril 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 18 mai 2022;
- Dénonciation(s) et réclamation(s)



- A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 17 mai 2022;
- A-5 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux Bénéficiaires le 18 mai 2022, incluant :
 Formulaire d'inspection pré-réception non signé (voir A-3);
- A-6 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 31 mai 2022, incluant :
 Annexes 1 et 2 des travaux à terminer;
- A-7 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 31 mai 2021;
- A-8 Formulaire de réclamation signé le 31 mai 2022;
- A-9 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 15 juin 2022, incluant:
 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 17 mai 2022 (voir A-4);
 Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-10 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 15 juin 2022, incluant :
 Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 15 juin 2022;

Correspondance(s)

- A-11 Échange de courriels entre les deux parties datées du 12 juillet 2022;
- A-12 Courriel de notification des documents transmis à l'Administrateur le 27 juillet 2022, incluant :
 3e dénonciation et mise en demeure daté du 27 juillet 2022;
- A-13 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 24 août 2022
- A-14 Échange de courriel entre les Bénéficiaire et l'Entrepreneur daté du 30 août 2022 au 8 septembre 2022;
- A-15 Courriel de l'Entrepreneur transmis au conciliateur le 29 septembre 2022, incluant :
 Annexes au contrat, modifications, factures et devis divers;
- A-16 Échange de courriels entre l'Entrepreneur et le conciliateur daté du 19 février 2023 au 20 février 2023;

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

- A-17 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-18 Preuve des frais de relogement-déménagement-entreposage;
- A-19 Annexes de modifications au contrat;
- A-20 Annexe 1 Rev. 1 au 22 septembre 2022;
- A-21 Lettre de Me Jean-Marcel Léonard datée du 23 septembre 2022;
- A-22 Courriel de l'Entrepreneur transmis au conciliateur le 29 septembre 2022, incluant :
 Devis construction daté du 4 avril 2021;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-23 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 27 janvier 2023, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 4 février 2023;
- A-24 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 mars 2023, incluant:
 Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 24 février 2023;
 Décision de l'Administrateur datée du 27 janvier 2023 (voir A-23);
 Lettre de nomination de l'arbitre datée du 15 mars 2023;

- A-25 Curriculum Vitae de la conciliatrice Anne Delage

Correspondance(s)

- A-26 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 28 juin 2023, incluant :
 Annexe;
 Permis de construction;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-27 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 7 juillet 2023, 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 15 août 2023, incluant:
 Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 2 août 2023;
 Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 7 juillet 2023 (voir A-27);
 Lettre de nomination de l'arbitre datée du 15 août 2023

Correspondance(s)

- A-29 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur entre le 13 octobre 2023 et le 16 octobre 2023 incluant;



- > Photos;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-30 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 23 novembre 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-31 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 18 janvier 2024, incluant:

- > Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 22 décembre 2023;
- > Document R-1_3 des Bénéficiaires;
- > Décision de l'Administrateur datée du 23 novembre 2023 (voir A-30)
- > Lettre de nomination de l'arbitre datée du 18 janvier 2024;

Document(s) contractuel(s)

A4-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 5 avril 2021;

A4-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 4 avril 2021;

A4-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 31 mai 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A4-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 9 août 2024, incluant :

A4-5 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 15 mai 2023, incluant:

- > Courriel de dénonciation daté du 9 août 2024 (voir A-4)
- > Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

A4-6 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur entre les dates du 19 août et du 2 octobre 2024, incluant :

- > Rapport d'expertise de Toiture Novatrice préparé par M. Martin Francoeur Nobert et daté du 28 août 2024 (voir A-9);
- > Une vidéo d'infiltration d'eau à la fenêtre (voir document en complément du cahier de pièces);

A4-7 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 1er novembre 2024 concernant un rapport du couvreur de l'Entrepreneur, incluant :

- > Devis numéro 226 de Toiture Optimum daté du 30 octobre 2024;

A4-8 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 3 novembre 2024 concernant un rapport du couvreur de l'Entrepreneur, incluant :

- > Expertise de 9355-2990 Québec inc. datée du 30 octobre 2024;

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

A4-9 Rapport d'expertise de Toiture Novatrice préparé par M. Martin Francoeur Nobert et daté du 28 août 2024;

A4-10 Rapport d'expertise de Toiture Novatrice préparé par M. Michel Delisle et daté du 25 septembre 2024;

A4-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A4-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 6 novembre 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A4-13 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 9 décembre 2024, incluant:

- > Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 4 décembre 2024;
- > Décision de l'Administrateur datée du 6 novembre 2024 (voir A-12);
- > Lettre de nomination de l'arbitre datée du 9 décembre 2024;

A4-14 Curriculum Vitae du conciliateur



Table des matières

Introduction	15
Deuxième demande d'arbitrage : frais de retard	17
Historique de février 2021 à mai 2022	17
Lucie Roy	17
Julie Maisonneuve	20
Vincent Michaud	22
Deux conversations téléphoniques	25
Position de la GCR	26
Décision sur la deuxième demande d'arbitrage sur les frais de retard	26
Réception des travaux	28
Historique de mai 2022 quant à la réception des travaux	30
Lucie Roy	30
Julie Maisonneuve	31
Vincent Michaud	32
Décision quant au défaut d'inspection conjointe	33
Demande de REfixer la date de fin des travaux	34
Décision sur la demande de refixer la date de fin des travaux	35
Somme détenue en fidéicommiss	36
Introduction	36
Preuve à l'audience	37
Vincent Michaud	37
Lucie Roy	56
Julie Maisonneuve	61
Vincent Michaud	66
Plaidoiries	66
Décision sur les sommes en fidéicommiss	66
La réclamation du 23 avril 2024 dite la réclamation à la GCR renvoyée à l'arbitre	73
Décision quant à la réclamation renvoyée à l'arbitre	74
4 ^e Demande d'arbitrage : Titre GCR : « Infiltration d'eau au haut d'une fenêtre située sur la façade avant » ; Titre Bénéficiaires « Toiture » ; 1 ^{ère} et 3 ^e demandes sur la toiture : points 22, 23, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 62	75
Introduction	75
La preuve	75
Infiltration d'eau du 9 août 2024/décision du 6 novembre 2024	75
Julie Maisonneuve	76
Martin Nobert	77
Étienne Lampron	86
22 Sous couche de débord de toit. Par ing	89
23 Bardeau d'asphalte endommagé. Par ing	90
56 Pureau des bardeaux. Par ing	91
Étienne Lampron	91
Les visites/inspections de l'expert Lampron	91
Danis Beauchesne	100
Vincent Michaud	112
51. Pente écoulement toit-terrasse. Par ing	112
Étienne Lampron	113
Vincent Michaud	114
Recommandations de l'ingénieur Lampron quant aux demandes quant à la toiture	115
Décision sur la 4 ^e demande d'arbitrage	117
La preuve d'expert	120
Rappel de façon générale	120
La preuve d'expert de façon particulière quant à la 4 ^e demande d'arbitrage et autres points sur la toiture	123
Les normes de l'AMCQ	123
Décision sur le point 22 – Sous-couche de débord de toit	127
Décision sur le point 23 – Bardeau d'asphalte endommagé	127



Décision sur le point 51 – Pente du toit (Drain de toit, poteaux des garde-corps et parapet de 8 pouces)	128
Décision sur le point 56 – Pureaux.....	130
49. Surface de protection, toit-terrasse. Par ing.....	130
Étienne Lampron	130
Julie Maisonneuve.....	131
Danis Beauchesne	132
Vincent Michaud.....	132
Décision sur le point 49.....	132
50. Garde-corps de 42". Par ing.....	133
Étienne Lampron.....	134
Vincent Michaud.....	134
Décision sur le point 50.....	134
52. Véranda arrière, membrane endommagée. Par ing.....	135
Étienne Lampron.....	135
Vincent Michaud.....	136
Décision sur le point 52.....	137
53. Pente des parapets. Par ing	138
Étienne Lampron.....	139
Vincent Michaud.....	140
Décision sur le Point 53	140
54 Muret adjacent à la terrasse du 2e étage, absence de drainage et grille antiparasitaire. Par ing	141
Étienne Lampron.....	142
Vincent Michaud.....	143
Décision sur le point 54.....	144
55. Toit non ventilé, entrée (avec cheminée). Par ing	144
Étienne Lampron.....	145
Vincent Michaud.....	146
Décision sur le point 55.....	146
62. Vissage des poteaux de garde-corps.....	147
Étienne Lampron.....	147
Vincent Michaud.....	147
Décision sur le point 62.....	148
Autres points des première et troisième demandes d'arbitrage	148
1 Dimensionnement du comptoir de quartz de l'îlot.....	148
Résumé de la preuve	148
Décision sur l'îlot de quartz	149
2 Peinture : les murs sont tachés et brisés	150
5 Garde-manger. Corriger et compléter la peinture noire a la porte vitrée coulissante sur rail	150
Introduction.....	150
Lucie Roy	152
Julie Maisonneuve.....	158
Étienne Lampron.....	159
Patrick Giardetti	159
Vincent Michaud.....	167
Peinture au chapitre de « Points omis ».....	167
Lucie Roy	167
Plaidoirie de l'Entrepreneur	167
Décision sur la peinture.....	168
3 Armoiries non conformes et presque toutes endommagées	170
98. Caissons de cuisine et autre défauts apparent par l'ing.....	172
Simon Juteau	173
Étienne Lampron.....	178
Lucie Roy	178
Julie Maisonneuve.....	179
Vincent Michaud.....	181



Décision sur les armoires	182
Conclusion sur les armoires	184
4 Cheminée et hotte de plaque de cuisson non installées	185
Lucie Roy	185
Julie Maisonneuve.....	186
Vincent Michaud.....	186
Décision sur le point 4.....	186
7 Joints de silicone douche.....	187
Lise Roy	188
Julie Maisonneuve.....	188
Plaidoirie de l'Entrepreneur	189
Décision sur le point 7 Joint de silicone – douche à l'étage.....	189
9 (En partie) Réparer le conduit à la jonction de la liaison aéro souterraine et du compteur électrique (traité au point 21)	190
12 (En partie) Poignée de la porte coulissante sur rail afin d'ouvrir de l'intérieur et de l'extérieur du vestibule. Bossée et mal installé	190
Lucie Roy	191
Vincent Michaud.....	192
Décision sur le point 12.....	193
13 (En partie) Séjour, salle à diner. Endommagement au plancher de bois franc	194
42 Plancher de bois franc qui craque et endommagé. Par ing	194
45. Latte de bois avec défauts apparents. Par ing.....	194
Introduction	194
Étienne Lampron	196
Lucie Roy	197
Julie Maisonneuve.....	199
Jean-François Vaillancourt.....	200
Vincent Michaud.....	205
Décision sur le plancher	206
16 Vide sanitaire; accès, pare-vapeur, isolation, dalle sur sol. Par ing.....	208
Étienne Lampron.....	211
Lucie Roy	217
Julie Maisonneuve.....	218
Vincent Michaud.....	219
Décision sur le vide sanitaire.....	225
(1) absence d'une dalle de béton	225
(2) Membrane pare-vapeur (3) Isolant rigide et (4) protection ignifuge	230
Introduction.....	230
(3) Isolant rigide.....	231
(2) Membrane pare-vapeur.....	232
(4) Absence de protection ignifuge des mousses plastiques	232
(5) Escalier pour descendre	233
17 Solive de plancher	234
Étienne Lampron.....	235
Vincent Michaud.....	237
Décision sur le point 17.....	238
19 Espace de l'entrée d'eau non étanche. Par ing.....	238
Étienne Lampron	238
Vincent Michaud.....	239
Décision sur le point 19.....	239
21 Moulures de coin, revêtement extérieur, clous non peints et enfoncés, coupe de planches non peintes. Par ing	240
Introduction.....	241
Lucie Roy	242
Étienne Lampron.....	242



Décision sur la réclamation quant aux points 9 et 21	243
25 Fondation sous poteau toiture-escalier avant. Par ing	245
Introduction	245
Étienne Lampron	245
Lucie Roy	246
Vincent Michaud	246
Décision sur le point 25	246
26 Poteaux soutenant la terrasse arrière, ancrage. Par ing	246
Introduction	247
Étienne Lampron	247
Julie Maisonneuve	249
Vincent Michaud	250
Décision sur le point 26	251
31 Les plans n'ont pas été suivis pour (1) l'installation du foyer, (2) du lavabo a la salle de bain au 1er étage, (3) des spécifications du frigidaire et des fours encastrés	252
Introduction	253
Vincent Michaud	254
Lucie Roy	255
Julie Maisonneuve	257
Étienne Lampron	258
Décision	258
La cheminée - quel plan ?	258
Le lavabo – quel plan ?	260
33 Grilles de ventilation (y compris celle de la douche italienne)	261
I. La grille du côté de la douche italienne	261
Introduction	261
Lucie Roy	261
Julie Maisonneuve	262
Vincent Michaud	262
II. Les grilles de ventilation (autres que celle concernant la douche italienne)	266
Étienne Lampron	266
Lucie Roy	267
Vincent Michaud	267
Décision sur la grille dans la même pièce que la douche italienne	268
Introduction	268
La douche déplacée par le designer du haut à droite vers le bas à gauche	269
Décision sur les autres grilles de ventilation plancher (sauf la douche italienne)	270
34 Voir à corriger l'installation des tablettes noir aux murs (joints/peinture)	270
Décision sur le point 34	270
44 Dénivellation excessive céramique devant toilette. Par ing	270
Étienne Lampron	271
Décision sur la dénivellation entre deux tuiles	271
46. Aplomb de certains murs intérieurs. Par ing.	273
47. Équerrage de certains murs intérieurs. Par ing.	273
Étienne Lampron	273
Vincent Michaud	275
Décision sur les points 46 et 47	275
48 Lumière de la toilette. Par ing.	277
Lucie Roy	277
Julie Maisonneuve	277
Décision sur le point 48	278
58 Hauteur des contremarches de l'escalier extérieurs avant. Par ing	278
Étienne Lampron	278
L'Entrepreneur	279
Décision sur la hauteur des marches	279



59 Escalier arrière sans palier. Par ing	279
Étienne Lampron	280
Lise Roy	280
Vincent Michaud	281
Décision sur l'absence de palier	281
60 Poteaux supportant la terrasse, désalignés des pieux de béton. Par Ing	282
Introduction	283
Étienne Lampron	283
Vincent Michaud	284
Décision sur le point 60	284
61 Pieux en béton de la terrasse hors d'aplomb. Par ing	285
Étienne Lampron	285
Décision sur le point 61	286
63 Piliers pas sous le gel. Par ing	286
Étienne Lampron	286
Lucie Roy	289
Vincent Michaud	289
Décision quant au point 63	289
65 Exutoire du drain de fondation au fossé. Par ing	291
Étienne Lampron	291
Lise Roy	292
Vincent Michaud	292
Décision sur le drain	292
66 Protection de la tête des ouvertures. Par ing	292
Étienne Lampron	292
Vincent Michaud	295
Décision quant aux têtes des fenêtres	296
101 Calfeutrant manquant	296
Étienne Lampron	296
Vincent Michaud	297
Décision sur le solin demandé	298
Points « omis » par l'Administrateur	298
Lucie Roy	298
Dénonciations et décisions	298
RÉSERVE DES DROITS	300
FRAIS D'EXPERTISES	301
COÛTS DE L'ARBITRAGE	302
CONCLUSION	302
Dossier S23-080201 Décision sur la deuxième demande d'arbitrage	302
Dossier S24-120401 Décision sur la quatrième demande d'arbitrage	302
Dossiers S23-022402-NP et S23-122201-RG (dits les première et troisième demandes)	303
Délai d'exécution	311
Dossiers S23-022402-NP, S23-080201-NP, S23-12201-RG et S24-120401	311



Introduction

- [1] Le Tribunal est d'abord saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur GCR du 27 janvier 2023 en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*), reçue par le CCAC le 24 février 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 mars 2023, c'est le dossier S23-022402, dit la première demande d'arbitrage.
- [2] Puis le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision supplémentaire de l'Administrateur du 7 juillet 2023, reçue par le CCAC le 2 août 2023, puis par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 août 2023, c'est le dossier S23-080201, dit la deuxième demande d'arbitrage.
- [3] Puis le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision supplémentaire de l'Administrateur du 23 novembre 2023, reçue par le CCAC le 22 décembre 2023, puis par la nomination du soussigné comme arbitre le 18 janvier 2024, c'est le dossier S23-122201, dit la troisième demande d'arbitrage.
- [4] Enfin, le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision supplémentaire de l'Administrateur du 6 novembre 2024, reçue par le CCAC le 4 décembre 2024, puis par la nomination du soussigné comme arbitre le 9 décembre 2024, c'est le dossier S24-120401, dit la quatrième demande d'arbitrage.
- [5] Ces quatre dossiers sont joints pour enquête et audition.
- [6] Trois conférences de gestion ont eu lieu les 16 juin, 9 août 2023 et 1^{er} mars 2024.
- [7] Par courriel du 21 octobre 2024, M^e Marc Baillargeon, alors procureur de l'Administrateur GCR aux dossiers, écrit :

Monsieur l'Arbitre,
Chère Consœur,
Cher Confrère,

Dans les dossiers cités en objet, et durant la préparation, de l'audition d'arbitrage qui se tiendra du 4 au 8 novembre prochain, l'Administrateur (GCR) que je représente pour ces dossiers, a pris la décision de ne pas participer à cette audition, jugeant les décisions rendues claires et respectueuses de l'application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

En conséquence, et puisque GCR n'a aucune représentation à faire, ni le soussigné, ni la Conciliatrice madame Anne Delage, ne seront présents lors de cette audition par visioconférence.



De plus, comme le mentionnent les Décisions de conciliation rendues par madame Delage le 27 janvier et le 23 novembre 2023 (page 7/119 (27/01) et page 5/32 (23/11) sous la rubrique « *Sommes détenues en fidéicommiss* ») avant toute intervention de l'Administrateur au dossier, dans l'éventualité où les Bénéficiaires obtiendraient gain de cause, en tout ou en partie, sur leurs demandes d'arbitrage, ces dernières devront d'abord « *faire retenir (...) ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de (GCR directement), toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur* (le cas échéant, si l'Entrepreneur est en défaut de le faire) *pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur* », en conformité de l'article 11 du Règlement.

Selon les Décisions précitées, nous comprenons que cette somme était alors estimée à 270 000 \$. Nous ignorons si d'autres sommes additionnelles auraient été versées à l'Entrepreneur par la suite.

L'audition pourra donc avoir lieu aux dates prévues, sous réserve de toute éventuelle modification ou décision rendue par l'Arbitre, et ce, en l'absence des représentants de l'Administrateur (GCR) [...] (Mes soulignements)

- [8] La durée de l'audition a été de douze jours, le premier jour le 4 novembre 2024, le dernier le 6 mars 2025, avec une preuve et une plaidoirie de huit jours pour les Bénéficiaires en demande et de quatre jours pour l'Entrepreneur ;
- [8.1] le Tribunal a reproduit le contenu des témoignages à l'audience plus amplement qu'à l'accoutumée pour les différends qu'il avait à trancher (et non de ceux sur lesquels il y a eu désistement contre la GCR), considérant que les parties sont aussi devant la Cour supérieure.
- [9] Le Tribunal :
- [9.1] débute par la deuxième demande d'arbitrage portant sur la réclamation pour frais de retard puisqu'elle narre l'historique avant l'emménagement ;
- [9.2] puis traite de la réception des travaux et de la date de la fin des travaux ;
- [9.3] puis de la demande de la GCR d'un dépôt en fidéicommiss puisqu'elle traite des ententes entre les parties ;
- [9.4] puis de la réclamation du 23 avril 2024 que la GCR a retourné à l'arbitre ;
- [9.5] puis de la quatrième demande d'arbitrage à la suite d'une infiltration d'eau lors de la grande pluie du 9 août 2024 ;
- [9.6] enfin des différends à trancher dans les première et troisième demandes d'arbitrage.



Deuxième demande d'arbitrage : frais de retard

Historique de février 2021 à mai 2022

Lucie Roy

- [10] La Bénéficiaire Roy est adjointe en urbanisme et en environnement pour une municipalité, c'est sa première maison neuve qu'elle a fait construire.
- [11] Elle a connu l'Entrepreneur en voyant son nom devant une maison neuve, elle l'a alors contacté.
- [12] Autour de février 2021, l'Entrepreneur est venu sur leur terrain (appartenant aux Bénéficiaires, un bâtiment présent était à démolir avant la nouvelle construction) et les Bénéficiaires lui ont montré des esquisses de la maison Nano des Maisons Bonneville, qu'elles voulaient mettre à leur goût ;
- [12.1] l'Entrepreneur a répondu qu'il pouvait la faire sans problème et qu'il avait son propre technologue pour compléter les plans.
- [13] Les Bénéficiaires ont signé leur contrat d'entreprise (pièces E-20, B-1.2, A-1) le 4 avril 2021 au chalet de Monsieur Michaud (Entrepreneur) à environ 400 mètres de leur terrain à elles, après avoir reçu un devis par courriel ;
- [13.1] au Tribunal qui lui demande¹ pourquoi la date de livraison est laissée en blanc dans le contrat d'entreprise (qu'elle a signé), elle répond ;
- [13.1.1] en avoir parlé verbalement, à ce moment-là ça devait être le 30 septembre 2021 ;
- [13.1.2] elles n'auraient pas signé un contrat sans avoir de date ;
- [13.1.3] à une Annexe (non signée, ni par l'Entrepreneur ni par les Bénéficiaires) au contrat (A-26), il est écrit « la date de livraison prévue est le 30 septembre 2021 » ;
- [13.2] quant à la clause 2.2.1² au même contrat d'entreprise (et non à l'Annexe non signée) à l'effet que l'Entrepreneur donnera par avis écrit une nouvelle date de livraison 60 jours à l'avance, elles n'ont jamais reçu un tel avis écrit.

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

² 2.2.1 L'entrepreneur donnera au client un avis écrit d'au moins soixante (60) jours avant la nouvelle date de fin des travaux, laquelle ne pourra pas être éloignée de plus de cent quatre-vingts (180) jours de la date déterminée au paragraphe 2.1.



- [14] Ils ont passé à travers le devis de construction qui était général mais qu'elles pourraient modifier avec le temps ; daté du 4 avril 2021, il est produit en B-1.2 et signé au même moment que le contrat d'entreprise.
- [15] Elles ont versé un acompte de \$15,000.
- [16] En juillet 2021, la date de livraison a été repoussée à la fin octobre.
- [17] Elles n'ont reçu le permis de la Ville que le 8 septembre 2021 ;
- [17.1] quand on a demandé à Monsieur Michaud ce qui retardait, il a répondu l'arpentage pour l'implantation, il a dit qu'on pouvait payer un surplus et c'est ce qu'on a immédiatement fait ;
- [17.2] pour accélérer le tout elles ont payé pratiquement le double du prix de l'arpentage qui était déjà inclus.
- [18] Par courriel du 4 novembre 2021 (E-7), elles demandent « nous apprécierions une date +/- précise en novembre pour les matériaux qui repousse les délais prévus » ;
- [18.1] l'Entrepreneur répond le 15 novembre 2021 (E-15) (extraits :) « cela n'a aucune incidence pour la livraison prévue pour le 30 novembre et le début de la charpente » ;
- [18.2] elle affirme qu'il ne s'est rien passé le 30 novembre, les travaux se sont continués bien malgré elles, elles demandaient une date de livraison mais elles n'en avaient pas.
- [19] Le 6 janvier 2022 (E-9), elles écrivent « Pour terminer nous souhaitons confirmer une date de livraison une fois ses ajouts confirmé ».
- [20] D'après leur courriel du 17 mai 2022 (pièce B-1.3), elles ont emménagé entre le 12 mai (date à laquelle l'Entrepreneur leur dit de quitter son chalet où elles logeaient) et le 17 mai (date du courriel) ;
- [20.1] elles ont alors fait le tour de l'immeuble, elles voyaient bien qu'il y avait des choses manquantes, elles ont fait une liste de tout ce qui était à faire et à parfaire, elles n'avaient pas d'eau, pas de lavabo de cuisine ;
- [20.1.1] elles ont essayé de faire un *wrap up* pour voir ce qui n'était pas fait, ce sont les deux Bénéficiaires qui ont fait cette liste, personne d'autres ;
- [20.2] l'Entrepreneur était au courant qu'elles allaient emménager car elles avaient été hébergées par l'Entrepreneur dans son chalet, n'ayant plus d'endroit où aller ;
- [20.3] quand le puits a été creusé, l'Entrepreneur leur a demandé de quitter son chalet pour intégrer la maison, qui n'était pas viable ;
- [20.3.1] le puits était construit mais elles ne savaient pas si l'eau était potable, pas de test d'eau avait été fait.



- [21] Avant, elles avaient vendu leur maison au mois de mai 2021 (sic!) [note du Tribunal : d'autres mois ont été donnés par la suite, peut-être que l'offre d'achat et le contrat de vente ne sont pas du même mois?], d'où l'importance de leur date de livraison ;
- [21.1] elles étaient sans logement ;
 - [21.2] elles avaient acheté une tente-roulotte en se disant qu'à la fin septembre ce serait correct ;
 - [21.3] puis elles ont vu que ce n'était plus possible, elles ont loué un condo disponible jusqu'à la saison de ski ;
 - [21.4] puis elles ont été hébergées après la fin novembre chez des ami.e.s jusqu'au mois d'avril 2022 où elles ont dû se reloger ;
 - [21.5] là Monsieur Michaud leur a offert son chalet, où elles sont demeurées environ 2 semaines.
- [22] Elles ont produit une réclamation à GCR (pièce B-1.5) avec leurs preuves de réclamation, bien que limitée à \$6,000 d'après [l'article 13 paragraphe 2] le *Règlement*, qui se détaille ainsi :
- [22.1] le contrat de location du 19 juillet au 19 octobre 2021 (B-1.5 (37/83)) ;
 - [22.1.1] à ce moment, leurs meubles sont en partie à l'entrepôt, une partie des meubles dans le sous-sol du condo ;
 - [22.2] des frais de location jusqu'au 13 décembre à 2,500\$ par mois du 19 juillet au 19 octobre, elles sont restées au 13 décembre – 2,500\$ total 12,500\$;
 - [22.3] une facture de déménagement, (44/83), de la maison des amis prêtée à leur nouvelle maison ;
 - [22.3.1] le procureur de l'Entrepreneur fait remarquer que l'adresse de départ est à Granby ;
 - 22.3.1.1. elle répond qu'il s'agit d'un lavabo en béton faisant partie de la salle de bain du 1^{er} étage, elles sont allées chercher le lavabo en béton, puis arrêté au chalet puis à leur nouvelle maison ;
 - 22.3.1.2. après que le Tribunal a demandé où c'était prévu au *Règlement*, la procureure des Bénéficiaires répond qu'elle va oublier cette pièce ;
 - [22.4] facture déménagement du 13 décembre 2021 (46/83) pour les électros qui étaient au sous-sol du condo de Ste-Adèle déménagés à Saint-Adolphe d'Howard ;
 - [22.5] facture déménagement du 4 avril 2022 (47/83) pour ces électros déménagés à leur nouvelle maison ;
 - [22.6] bail d'entrepôt (49/83) ;



- [22.6.1] le procureur de l'Entrepreneur a fait une objection que le bail était à un autre nom ;
- [22.6.2] le témoin répond que le bail était au nom de sa mère, et quand elle a quitté, les Bénéficiaires ont pris en charge le bail même si elles n'ont pas changé le nom du locataire, elle dit que le reçu de paiement montre en septembre la carte de crédit de la Bénéficiaire ;
- [22.6.3] elles n'ont pas changé le nom car en septembre, elles ne croyaient pas qu'un jour elles allaient réclamer ces frais elles ont juste changé le numéro de carte de crédit ;
- [22.6.4] elles réclament de septembre 2021 à avril 2022, \$1,080.06 – \$180.01 x 6 mois.

Julie Maisonneuve

- [23] La Bénéficiaire Maisonneuve n'a aucune expérience professionnelle en construction, c'est sa deuxième maison qu'elle fait construire ; depuis l'emménagement, elle est en télétravail, présente à la maison.
- [24] A la question suggestive de sa procureure : qu'elle est la première date de livraison qui a été *confirmée* par Vincent Michaud, elle répond qu'à la signature, juste un peu avant, on avait parlé du 30 septembre 2021 ;
- [24.1] le Tribunal note que même si la question n'a pas provoqué d'objection, la preuve démontre l'opposé du contenu de cette question suggestive qu'une date du 30 septembre avait été alors *confirmée* par l'Entrepreneur.
- [25] La Bénéficiaire Maisonneuve réfère à la pièce A-26 (7/31 du pdf) qui est son courriel à la GCR, elle dit « on voit dans l'annexe que la *date* de livraison prévue de la maison est le 30 septembre 2021 » et c'est Monsieur Michaud qui a fait cette Annexe ;
- [25.1] dans ce courriel elle écrit : « En réponse à votre courriel du 26 juin, vous trouverez en pièce jointe l'annexe provenant de M. Michaud qui indique que la fin des travaux était prévue le 30 septembre 2021 » ;
- [25.2] au Tribunal qui lui fait remarquer que la date n'était pas au contrat d'entreprise et que l'annexe qu'elle envoie à la GCR est ni signée ni datée autrement que « 2021 », elle répond que ça a été transmis au mois d'avril par courriel à elles et à la Banque Nationale en même temps, la Banque avait exigé une date de livraison, donc Monsieur Michaud avait complété ce document et leur a transmis directement à la Banque et à elles.
- [26] C'est la seule Annexe qui mentionne une date de livraison, les autres fois sont dans des courriels [note du Tribunal : courriels non produits] ou de vive voix, on disait toujours le 30 septembre, par la suite on a eu d'autres dates, ça a toujours



été prolongé, octobre, novembre, décembre, ça a été jusqu'au mois de mars, et après ça plus rien ;

[26.1] elles ont fait des demandes de date par courriels :

[26.1.1] à la toute fin de la pièce E-9 au 10 janvier 2022, elles lui demandent une date de livraison avec les ajouts confirmés « Pour terminer, nous souhaitons confirmer une date de livraison une fois ses ajouts confirmé » ;

[26.1.2] E-10, au 5 février 2022 « Nous constatons que la maison avance rapidement et en sommes bien heureuses [...] Nous attendons toujours une date de livraison. Devons quitter la maison actuelle pour mars et n'avons plus de logis par la suite », car on devait quitter, ça pressait ;

[26.2] le Tribunal lui demande : y a-t-il un courriel venant de Monsieur qui donne des dates ?

[26.2.1] elle répond *il n'a jamais écrit de date* à part dans l'Annexe, il nous a souvent dit de vive voix des dates qu'il prolongeait, jamais avec une date fixe, on a eu le 30 octobre, le 1^{er} décembre, mi-février, toujours avec des délais qui se *repoussaient, repoussaient*.

[27] Monsieur Michaud a branché le puits, l'eau le 12 mai 2022, il leur a ordonné à ce moment-là de quitter son chalet qu'il leur avait prêté ;

[27.1] elles n'avaient plus d'endroit où vivre, parce qu'il devait louer son chalet, elles ont emménagé vers les 13, 14 mai, elles n'avaient pas d'eau, elle devait acheter de l'eau potable, c'était écrit dans leur contrat qu'il devait faire des tests d'eau [note du Tribunal : aucune référence précise dans le contrat n'a été citée] qu'il n'a pas fait ; au début juin elles ont fait des tests d'eau, on savait alors que l'eau était potable.

[28] E-42, son courriel du 17 mai 2022, envoyé autant à l'Entrepreneur qu'à la GCR est à l'effet que :

Pour faire suite à votre ordre de jeudi dernier le 12 mai 2022 de quitter votre chalet prêté temporairement, nous n'avons pas le choix de quitter votre chalet et de nous loger temporairement dans la maison.

En date d'aujourd'hui, la maison n'est pas viable pour les motifs suivant :

- L'évier de l'îlot cuisine n'est pas installé.
- La dalle doit être retirée parce qu'elle est trop courte et nous n'aurons plus de comptoir sur l'îlot.

Erreurs de prise de mesures.

- Nous n'avons aucun comptoir sur la section bar et garde-manger.
- Le test d'eau n'est pas effectué et nous ne savons pas si l'eau est potable et ne pouvons la boire.
- Douche au 2e étage à la master room n'est pas fonctionnel, problème de plomberie , il y a seulement de l'eau très chaude qui coule.



- Les marches et le mur en pierre de dynamitage de l'allée de stationnement pour avoir accès à la maison sont dangereuses et commencent à s'effondrer.
- L'électricité intérieur et extérieur n'est pas terminée.
- Le revêtement extérieur n'est pas complété dû à une erreur de quantités prévue et il n'y a aucune rampe, au deuxième et au premier étage.
- Le matériel du revêtement utilisé n'est pas celui à l'annexe signé.
- L'échangeur d'air n'est pas branché et le contrôle n'est pas positionné à l'endroit souhaité.
- La peinture est à refaire, les murs sont tachés et brisés.
- Les armoires ne sont pas conformes à nos demandes et ont presque toutes été endommagées.
- Les plans n'ont pas été suivis pour l'installation du foyer, du lavabo a la salle de bain au 1er étage, des spécifications du frigidaire ainsi que les fours encastrés.
- La cheminée et hotte de plaque de cuisson n'ont pas été installées.
- Un seul entretien à l'intérieur de la maison a été fait il y a +/- 1 mois. Depuis, nous sommes dans l'obligation d'effectuer l'entretien après chaque travaux effectué autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la maison.
- Etc.

Plusieurs autres malfaçons / dommages sont causés par votre absence sur le chantier

En raison de votre ordre de quitter le chalet, nous n'avons aucun autre choix que de nous loger temporairement dans la maison

Nous refusons et vous notifions qu'il n'y a pas réception du bâtiment. La maison n'est pas viable nous y faisons du camping. Nous sommes constamment dérangés par des sous traitant qui viennent effectuer des travaux.

- [29] Il y avait des ouvriers presque à tous les jours, ça s'est poursuivi dans l'année suivante.
- [30] La maison est devenue viable à la fin juin, 24 juin ou 1^{er} juillet 2022, quand ils ont fait le revêtement extérieur et mis les rampes extérieurs, viable mais inacceptable.

Vincent Michaud

- [31] Vincent Michaud est entrepreneur général depuis 2011, avec GCR [GCR entrée en fonction en 2015] il a construit 80/90 bâtiments résidentiels ; avec son prédécesseur Abritat [contrats de construction avant 2015] une cinquantaine.
- [32] Le courriel des Bénéficiaires du 17 mai 2022 (E-42, cité ci-haut) a été envoyé à 20 :36, alors que l'Entrepreneur lui a envoyé avant, vers 15 :00, des annexes avec des coûts supplémentaires (voir l'heure à la pièce E-82) citées ci-après.
- [33] Ce sont les Bénéficiaires qui l'ont contacté, elles voulaient la construction d'une maison du modèle Nano de Bonneville, elle voulait une maison comme ça.
- [34] Le 9 mars 2021, (E-46) il envoie un courriel aux Bénéficiaires à la suite de sa rencontre avec elles, qui réfère au modèle Nano mais avec les standards de son devis :

Pour votre projet de construction pour le modèle nano mais avec les standards de mon devis, voici les prix incluant 20000\$ de budget d'excavation avec l'installation



septique, l'installation d'un puit artésien : 269 740\$+ tx Prévoir environ 15000\$ si je fais la démolition. Je vous envoie mon devis général dans le prochain courriel.

[35] Le contrat d'entreprise, selon le formulaire prescrit par GCR, est signé en même temps que le devis le 4 avril 2021 ;

[35.1] la clause 2.1 *Date de fin des travaux et date d'occupation* a, en blanc, la date de fin des travaux :

[35.1.1] « Les Parties conviennent que la date de fin de travaux est prévue le ou vers le _____. Le client aura droit à l'occupation de l'Ouvrage à compter de cette date » ;

[35.2] il affirme que la date est laissée en blanc car il n'a aucune idée de la date à laquelle il va recevoir les plans, les permis et tout ça, c'est impossible pour lui de mettre une date ;

[35.3] la clause 5.5 stipule : *Permis* :

[35.3.1] « Les Parties conviennent que *le client... obtiendra et paiera* tous les permis [...] » ;

[35.4] la clause 8 stipule : *Prix et paiement* : à ce moment, le prix avec taxes était de 315882.32\$, il y a eu un acompte de 15000\$, le solde était donc de 300882.32\$.

[36] En A-26, à la page 9 sur 31, on voit que le permis de construction a été émis par la Ville le 8 septembre 2021.

[37] A la question, qu'est-ce qui avait été discuté par rapport à la date de livraison ? Il répond que :

[37.1] la seule date qui avait été mentionnée était le 30 septembre comme date approximative à partir du 4 avril ;

[37.1.1] mais tout dépendait de la date que l'on allait avoir le permis de construction ;

[37.2] il y a tellement eu de modifications de plan pour finalement avoir le permis le 8 septembre, il devenait impossible d'avoir le 30 septembre comme date de livraison ;

[37.3] après il ne s'est pas commis sur d'autres dates parce qu'il y a eu continuellement de multiples modifications ;

[37.4] quant à la pièce E-102, soit un courriel du 14 avril 2021 envoyé avec une Annexe, non signée par qui que ce soit, mentionnant « La date de livraison prévue de la maison est le 30 septembre 2021 » ;

[37.4.1] il affirme que ça n'a jamais été signé et sur l'Annexe [note du Tribunal : le contrat?] du 4 avril la date de livraison est conditionnelle à la date de livraison du permis, c'est aussi indiqué dans le devis, en plus des nombreuses modifications qui ont entraîné un changement.



- [38] En obtenant le permis le 8 septembre, il ne s'est pas commis pour une date de livraison étant donné qu'on commençait les travaux et qu'il y avait toujours eu des modifications, il n'a pas proposé d'autres dates de livraison.
- [39] A E-15, courriel de Vincent Michaud du 15 novembre 2021 aux Bénéficiaires, à cette phrase :
- Par contre, cela n'a absolument aucune incidence sur la livraison prévue pour le 30 novembre et le début de la charpente. ;
- [39.1] le 30 novembre est pour la livraison des fermes de toit et des poutrelles de planchers et le début de la charpente, ce n'est pas la livraison de la maison comme a semblé le dire la Bénéficiaire Roy plus tôt.
- [40] Pour aller habiter dans les lieux, lui il leur avait dit que dès qu'il y aura de l'eau raccordée à la maison, permettant de pouvoir boire, utiliser les toilettes, se laver, ça allait être le moment qu'elles vont pouvoir emménager.
- [41] Le mois précédent leur emménagement elles ont habité à son chalet, sur le même chemin que leur maison, 30 secondes en auto et 3 minutes à pied, il ne leur facturait aucun frais pour habiter à son chalet ;
- [41.1] quant aux meubles, à partir d'avril elles ont fait livrer à la maison une partie de leurs choses, avant ils étaient en entreposage – des textos démontrent qu'elles utilisaient son chalet pour se laver mais elles étaient toujours à la maison, elles avaient la clé de leur maison dès avril ou fin avril début mai, il ne peut s'avancer sur la date exacte.
- [42] Quand l'eau courante est arrivée à la maison, elles y habitaient déjà pendant 9 jours, elles allaient seulement se laver à son chalet ; l'eau est arrivée environ une semaine après la visite du puisatier le 4 mai ;
- [42.1] quant au délai entre l'arrivée de l'eau et le test d'eau, c'est elles qui ont effectué le test d'eau – quand lui le fait on a les résultats en 48 heures ;
- [42.2] c'est pour la potabilité, on peut se laver et faire la vaisselle en attendant.
- [43] En E-4, il produit une photo prise le 16 mai 2022 « Planchers de bois graffignés sur l'ensemble de sa superficie (trace de griffes de chien) », dans le salon de son chalet, il allègue que c'est le chien des Bénéficiaires car avant ce n'est pas comme ça, il a du pin comme plancher ;
- [43.1] il considère que c'est pertinent en lien avec la maison des Bénéficiaires pour démontrer que les graffignes sur leur plancher sont dues par leur chien (Golden Doodle) qui a fait la même chose à leur résidence ;
- [43.2] la procureure des Bénéficiaires réplique que l'Entrepreneur amène d'autres chiens à son chalet.
- [44] Au lieu de venir se laver à son chalet, il leur avait proposer deux semaines avant leur emménagement, au début mai, de leur livrer un réservoir d'eau potable, on aurait pu mettre la pompe du puits dans le réservoir d'eau hors sol, mais les



Bénéficiaires ont répondu que ça ne leur convenait pas – le réservoir a même été livré sur place, ils sont repartis avec.

- [45] En réponse à l'affirmation des Bénéficiaires qu'il avait donné un ordre de quitter son chalet, il répond qu'en fait, ce n'est pas un ordre, c'est l'entente qui avait été convenue, lorsque l'eau courante était disponible dans leur résidence elle devait quitter le chalet pour aller dans leur maison.
- [46] La construction finale diffère du projet initial ;
- [46.1] on est passé d'un bâtiment de 1024 pi² sur dalle de béton à un bâtiment de 1649 pi² en plus d'une galerie extérieure entre 400 et 500 pi² de balcon extérieur avec fondation standard avec des murs de fondations ;
- [46.2] il y a eu beaucoup de modifications [note du Tribunal : détaillées aux chapitres suivants].
- [47] Dès le départ des travaux en septembre [après l'obtention du permis], elles lui ont dit qu'elles avaient vendu rapidement leur maison, qu'elles n'avaient pas de logement et on était en pleine Covid il manquait des logements ;
- [47.1] il a voulu les aider, il a proposé aux Bénéficiaires de leur prêter son chalet, même un logement 4 1/2 de 1,000 pi² qu'il avait à Saint-Jérôme, il leur a donc offert deux options, elles ont refusé elles ont dit que ça ne leur convenait pas et qu'elles allaient prendre autre chose.

Deux conversations téléphoniques

- [48] L'Entrepreneur a produit deux conversations téléphoniques tenues avec les deux Bénéficiaires qu'il a enregistrées, écoutées en totalité (et non seulement les extraits cités pendant l'audience) par le Tribunal pendant son délibéré ;
- [48.1] **E-6 : 3 novembre 2021** (juste avant l'heure du souper d'après l'heure donnée par l'Entrepreneur pendant la conversation) ;
- [48.1.1] le premier sujet abordé par les Bénéficiaires n'est pas le délai de livraison du bâtiment mais plutôt les roches pour les garder pour de l'aménagement paysager sur le terrain ;
- [48.1.2] le deuxième sujet est les arbres coupés sur le terrain ;
- [48.1.3] le troisième est la date de livraison des poutrelles, les trusts : l'Entrepreneur affirme que leur livraison c'est fin novembre ;
- 48.1.3.1. l'Entrepreneur confirme à l'audience que la date de livraison du 30 novembre à son courriel du 15 novembre réfère à cela, et non à la livraison de la maison ;
- [48.1.4] puis [nous sommes le 3 novembre] les Bénéficiaires affirment « notre designer va faire un plan du 1^{er} étage au grand complet et un plan électrique », l'Entrepreneur répond qu'il leur reste les choix de plomberie et les couleurs de bardeaux ;



48.1.4.1. note du Tribunal : le plan du designer des Bénéficiaires sera du 6 décembre 2021 et les extras issus de ce plan signés par les parties le 19 janvier 2022 ;

[48.1.5] puis les Bénéficiaires affirment que les électros (« four encastré, plaque de cuisson pis tout ça, des hottes (mot inaudible) de poêle ») *sont achetés ça fait 4 mois* [note du Tribunal : donc le 3 novembre moins 4 mois] **on n'était pas supposé les recevoir avant Noël** pis là ils sont déjà arrivés et on est pognés avec ça, si on voulait pas se les faire voler dans l'entrepôt il fallait qu'on les prenne tout de suite mais elles les ont reçus avant, ça fait comme 4 fois qu'on les déménage ;

[48.2] **E-8 : 11 janvier 2022** – le Tribunal note que l'ambiance est très cordiale entre les parties, qui éclatent parfois de rire pendant leur conversation – entre autres, les parties discutent des extras ajoutés à la suite du plan du designer du 6 décembre 2021, une Bénéficiaire affirme qu'elle va s'informer auprès de son fournisseur de douche quand il peut passer.

Position de la GCR

[49] La GCR a rejeté la réclamation en ces termes dans sa décision portée en arbitrage :

[...] Les bénéficiaires mentionnent que la date de livraison était prévue pour le 30 septembre 2021 et fournissent une annexe où cette mention apparaît, mais il appert que le document n'est pas daté ni signé par les parties.

Selon les documents fournis, le permis de construction, dont l'obtention relevait de la responsabilité des bénéficiaires, a été émis le 8 septembre 2021. Compte tenu de ce fait, il était impossible que le bâtiment puisse être livré le 30 septembre 2021.

Il est possible que l'intention des parties était d'en arriver à une construction habitable à la fin septembre 2021 et que cela ait été consigné dans un document annexe en prévision d'une signature mais visiblement des contraintes ont modifié la planification initiale du projet.

Analyse et décision

Dans les faits, les parties n'ont jamais signé d'entente ou de document établissant une date de livraison du bâtiment, il n'y a pas de date convenue.

Devant cette situation, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales et contractuelles et ne peut donc pas lui ordonner le remboursement de frais de relogement, de déménagement et d'entreposage.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation des bénéficiaires

Décision sur la deuxième demande d'arbitrage sur les frais de retard

[50] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et maintient la décision de l'Administrateur.

[51] Le cautionnement de la GCR déterminé par le *Règlement* n'est pas une assurance tout risque pour tous les dommages subis par un bénéficiaire lors de



l'achat d'une nouvelle maison : l'article 9 du *Règlement* indique bien que le cautionnement vise les obligations de l'Entrepreneur.

- [52] Il y a deux aspects, l'un général, l'autre, particulier.
- [53] Tout d'abord, de façon générale, quant à s'engager à une date de livraison dans un contrat d'entreprise, les Bénéficiaires ont omis un fait important : à la signature du contrat d'entreprise le 4 avril 2021, les Laurentides (tout comme Montréal, Laval et Lanaudière) étaient en zone rouge³ à cause du Covid-19, situation qui a perduré jusqu'au 31 mai 2021 où les Laurentides sont passées au palier orange⁴.
- [54] Le Tribunal statutaire spécialisé dans la construction résidentielle soussigné, a une connaissance judiciaire de ses effets perturbateurs dans l'industrie de la construction, ayant été saisi de dossiers d'arbitrage sur des différends issus de cette période, en réitérant parler ici de façon générale.
- [55] Le Tribunal soussigné a déjà⁵ reproché à un entrepreneur de s'être engagé à une date de livraison *avant* de contacter ses fournisseurs qui lui avaient répondu que les délais étaient allongés vu le Covid, sur la base du fait qu'une date de livraison dans un contrat de vente ou d'entreprise est une obligation de résultat⁶ et c'est avant de s'engager qu'il faut s'assurer de pouvoir remplir ses obligations, pas après.
- [56] Puis, de façon particulière, au 4 avril 2021, en zone rouge Covid-19, n'ayant au 4 avril ni plan du technologue pour la maison à venir, ni plan d'implantation d'un arpenteur, ni permis de la Ville, vu la preuve à l'audience et au dossier, le Tribunal est d'avis comme la GCR que l'Entrepreneur n'a pas failli à ses obligations.
- [57] Que l'Entrepreneur ait laissé la date de livraison en blanc le 4 avril 2021 dans son contrat d'entreprise quand sa région était en zone rouge Covid-19 malgré des échanges de courriel en mars 2021 sur les souhaits des Bénéficiaires mais avant la signature du contrat par les Bénéficiaires, n'est pas un bris des obligations de l'Entrepreneur dans les circonstances particulières du présent dossier.
- [58] Qui plus est, il y a une différence entre la réclamation des Bénéficiaires à la GCR pour une compensation monétaire pour des dommages sur la base de leur allégation d'un engagement à livrer fin septembre 2021 et la preuve, soit, entre autres :

³ Décret numéro 433-2021 du 24 mars 2021 <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/lois-reglements/decret-433-2021.pdf>

⁴ https://www.santelaurentides.gouv.qc.ca/accueil/nouvelles-et-evenements/news/covid-19-des-aujourd'hui-la-region-des-laurentides-passe-au-palier-orange/?tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=1bb31935cc7695972e9bba3b3cff990e

⁵ *Franche et Investissement Bonzaï inc. (Construction Bonzaï inc.)*, 2022 CanLII 61976 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁶ *Vézina c. Lamoureux* 2014 QCCA 1462.



[58.1] la conversation téléphonique tenue par l'Entrepreneur avec les deux Bénéficiaires du 3 novembre 2021 (pièce E-6) où ;

[58.1.1] elles annoncent au 3 novembre que leur designer allait faire un plan pour le 1^{er} étage ;

58.1.1.1. alors qu'elles ont le premier plan du technologue Olivier (Entrepreneur) depuis juillet (depuis 4 mois), le plan du designer viendra un mois après cette conversation en décembre ; et

58.1.1.2. alors que le permis de construire est déjà émis depuis septembre (deux mois avant la conversation téléphonique) et ;

[58.1.2] elles disent avoir commandé il y a 4 mois (3 novembre moins 4 mois = juillet) des électros à livrer pour Noël ;

[58.2] leur remise à l'Entrepreneur du plan du designer le 6 décembre 2021 et leur signature des annexes de l'Entrepreneur pour les extras désirés le 19 janvier 2022, le tout après la signature d'un contrat le 4 avril 2021 qui a un blanc au lieu d'une date de livraison, rendent difficile de conclure à un engagement contractuel pour une livraison en septembre 2021 et de prétendre au bien-fondé d'une réclamation à la GCR pour dommages sur cette base.

[59] Sans reprendre l'ensemble des nouvelles affirmations contenues dans la plaidoirie écrite produite au 11^e jour de l'audience dont certaines divergent de la preuve, le Tribunal ajoute que la remise en décembre des plans du designer et la signature des annexes au contrat du 19 janvier 2022 sur les extras issus de ce plan, alors que la charpente/trust était livrée au 30 novembre, est incompatible avec la phrase suivante inscrite dans la plaidoirie des procureures des Bénéficiaires du 6 avril 2025 (par exemple, le déplacement de cinq fenêtres, nous y reviendrons) :

Nous ne sommes aucunement responsables des retards de livraison, notamment parce que les modifications au contrat initial ont été faites avant le début de la construction et/ou avant que les matériaux ne soient commandés.

[60] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve quant à leur réclamation, vu le *Règlement*, la réclamation des Bénéficiaires est rejetée.

Réception des travaux

[61] D'emblée, le Tribunal souligne que la date de la réception du bâtiment fixée par GCR au 31 mai 2022 n'est pas contestée par les Bénéficiaires.

[62] La première décision du 27 janvier 2023 contient la mention suivante :

RÉCEPTION DU BÂTIMENT ET AVANT-PROPOS



Dans le présent dossier, nous apprenons que l'entrepreneur n'a pas procédé à une inspection préreception du bâtiment en présence du bénéficiaire à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par GCR.

Les bénéficiaires ont dénoncé conformément au règlement par courriel le 17 mai 2022 une quinzaine de points qui à leurs yeux étaient problématiques.

Dans le présent dossier, nous apprenons que malgré la signature du formulaire d'inspection préreception, l'entrepreneur n'a pas procédé à une inspection conjointe du bâtiment en présence du bénéficiaire.

En effet, suivant cette communication de l'entrepreneur, les bénéficiaires ont procédé seules (ou avait déjà procédé) à une visite exhaustive de leur maison et ont constitué des listes de désordres comportant plus ou moins 100 points supplémentaires. Au mois de septembre, elles ont mis à jour ces listes par l'envoi de nouvelles.

Les bénéficiaires ont signé le formulaire d'inspection préreception reçu de l'entrepreneur et le 31 mai 2022, Madame Roy et Madame De Maisonneuve ont retourné le tout à la GCR et l'entrepreneur en guise d'inspection préreception et dénonciation supplémentaire.

Conséquemment, en vertu de l'article 17 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception, inspection qui doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments, inspection au cours de laquelle le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix. À ce sujet, les bénéficiaires ont signé le formulaire d'inspection préreception sous réserve d'une nouvelle inspection à venir ultérieurement avec un ingénieur, voulant que d'autres point seraient ajoutés.

De toute évidence, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de ses obligations en ce qui a trait à l'inspection préreception obligatoire en vertu de l'article 17 du Règlement et dans les circonstances, l'Administrateur tiendra compte des dispositions de l'article 19.1 du Règlement dans l'évaluation du délai de dénonciation des problématiques.

Considérant que les dispositions de l'article 17 du Règlement n'ont pas été toutes respectés.

Considérant qu'au 31 mai 2022, les Bénéficiaires avaient emménagés dans le bâtiment.

Considérant que les situations dénoncées au formulaire d'inspection préreception datée du 31 mai 2022, le bâtiment était en état de servir à l'usage pour lequel il est destiné, l'Administrateur détermine la date de réception le 31 mai 2022.



Historique de mai 2022 quant à la réception des travaux

Lucie Roy

- [63] Les Bénéficiaires ont envoyé un courriel le 17 mai 2022 (E-42) à l'effet que leur maison n'était pas viable (cité ci-haut).
- [64] Elles se sont informées pour conclure qu'il faudrait une réception des travaux et elles ont contacté un avocat, parce que Monsieur Michaud refusait de revenir à la maison et faire le tour de ce qui manquait à la maison.
- [65] Elle affirme que, par téléphone, Monsieur Michaud leur a dit qu'il ne ferait pas le tour de la maison avec elles, l'ensemble était déjà fait, il savait déjà ce qu'il y avait à faire, pas besoin de liste pour savoir quoi faire et ne pas faire, il allait leur communiquer les dates de travaux.
- [66] Quand elles ont entendu cela, elles ont communiqué avec leur avocat qui leur a parlé des délais exigés par GCR.
- [67] Elles (les deux Bénéficiaires) ont fait leur liste au mieux de leur connaissance qu'elles ont envoyée à la GCR ;
- [67.1] on s'est rendu compte qu'il n'y aurait pas de réception et elles ont fait pièce par pièce pour bien nommer ce qui n'était pas convenable pour une maison neuve car « c'est ce que notre avocat nous avait dit que c'était bien important de le nommer pour que ce soit pris en charge ».
- [68] Elles ont rempli le formulaire (B-1.5 envoyé par courriel du 31 mai 2022 (63/83 de la pièce)) et envoyé le formulaire avec les annexes 1 et 2 parce que leur avocat leur a suggéré de le faire si elles voulaient que la GCR accepte leur demande, elles devaient remplir ce document de réception – sur le côté on mentionne les points qui ne sont pas corrects, sans procéder à la réception des travaux.
- [69] Au Tribunal qui mentionne que ce document qu'elles ont envoyé est signé par Vincent Michaud en date du 18 mai 2022, elle affirme qu'il l'a envoyé comme ça, elles n'étaient pas présentes [à sa signature], c'est l'Entrepreneur qui a apposé les crochets dans les carrés du formulaire avant leur signature, leur avocat leur a envoyé ce document ou que c'est la GCR qui leur a fait parvenir, disant que pour leur réclamation elles devaient signer ce document ;
- [69.1] le document reçu était déjà signé et déjà coché par Monsieur Michaud ;
- [69.2] elles l'ont reçu peu de jours avant le 31 mai ;
- [69.3] elles en ont fait une copie, elles ont utilisé le même formulaire pour ouvrir la réclamation GCR ;
- [69.4] c'est elles qui ont ajouté « (Voir Annexes 1 et 2 en pièces jointes) » et les annotations en marge « sous toute réserve rapport d'expert à obtenir » ;
- [69.5] elles ont mis en annexe la liste de tout ce qui n'avait pas été fait, elles étaient en désaccord avec ce qui avait été indiqué sur le formulaire par l'Entrepreneur.



- [70] Elles ont envoyé ce formulaire à la GCR et à l'Entrepreneur le 31 mai 2022 (réclamation du 31 mai 2022, pièce A-8) et elles ont attendu des dates où ces correctifs allaient être faits.
- [71] Puis Monsieur Legault (alors conciliateur de la GCR) est venu faire la visite de la maison avec Monsieur Michaud (Entrepreneur) le 18 juillet 2022, ils ont fait le tour avec les points mentionnés à la GCR.
- [72] Elle ne peut pas dire pourquoi il y a eu un délai entre la visite de Monsieur Legault du 18 juillet 2022 et sa décision du 27 janvier 2023 [note du Tribunal : l'ex-conciliateur Legault n'a pas témoigné].
- [73] Elles ont envoyé le rapport d'expert Lampron du 22 septembre 2022 par huissier (B-1.7) à l'Entrepreneur, par courriel à la GCR, les pièces jointes étant : Annexes 1 et 2 modifiées le 22-09-2022, le rapport sommaire d'expertise en bâtiment de l'ingénieur Lampron du 22 septembre 2022 et en liasse, une série de courriels (14, 8 et 15 septembre et 26 août 2022).
- [74] Il y a eu une deuxième visite de Monsieur Legault sans Monsieur Michaud le 5 décembre 2022, il se concentre alors sur le rapport de Monsieur Lampron et regarde aussi autour.
- [75] La dernière visite de l'Entrepreneur (lui ou ses sous-traitants) à l'intérieur a eu lieu en août 2023 ;
- [75.1] c'était seulement pour une correction de la douche qui coulait au 2^e étage.
- [76] La dernière visite de l'Entrepreneur (lui ou ses sous-traitants) à l'extérieur a eu lieu en février 2024 ;
- [76.1] seulement pour les correctifs aux piliers extérieurs sous la terrasse arrière et au pieu à l'avant, ils sont venus faire des correctifs aux ancrages des pieux, en avant et en arrière.

Julie Maisonneuve

- [77] La Bénéficiaire Maisonneuve a témoigné sur les échanges de courriel avec le conciliateur Legault produits en B-3.54, dont celui du 27 septembre 2022 10 :58 de Julie Maisonneuve à Sylvain Legault :

Comme nous venons de discuter, nous avons mis à jour les listes des travaux qui ont été exécutés et qu'il reste à effectuer par notre entrepreneur en date de la réception de ces documents.

Les travaux qui ont été effectués par M. Michaud ou ses sous-traitants ont été enlevés de ses listes tel que vous nous avez demandé afin d'alléger celles-ci.

Vous avez également reçu copie du rapport d'un ingénieur et suivra sous-peu copie d'expert en plomberie et électricité tel qu'indiqué par notre avocat Me. Léonard et tel que nous vous avons fait part lors de notre rencontre à notre résidence.



Nous ne comprenons toujours pas votre attitude et arrogance lors de nos conversations. Le problème actuel ne devrait pas être avec vous mais avec M. Michaud.

Il serait important que cette situation se règle afin que tout se passe bien entre nous tous. Notre but dans cette démarche est de faire prévaloir nos droits et que M. Michaud termine et corrige ses travaux tel que notre contrat et nos plans.[...]

Vincent Michaud

[78] L'Entrepreneur affirme quant au formulaire préreception (E-38), signé par lui seulement, daté du 18 mai 2022, que la GCR lui a demandé de compléter et d'envoyer par courriel aux Bénéficiaires ;

[78.1] ça a été fait de cette façon parce que le 2 mai 2022, il a rencontré les Bénéficiaires à la nouvelle maison ;

[78.1.1] il devait y prendre des mesures, elles lui ont mentionné les multiples choses dont elles n'étaient pas satisfaites et qu'elles allaient suspendre les paiements et ne pas payer tous les paiements dus ;

[78.1.2] il leur a demandé : est-ce que je vais être obligé de mettre une hypothèque légale, elles lui ont mentionné « oui met ton hypothèque légale on ne te paiera pas » ;

[78.1.3] il a quitté les lieux, c'était un environnement hostile, ça s'est avéré impossible de faire l'inspection préreception avec les Bénéficiaires ;

[78.2] c'est le conciliateur Legault qui lui a dit :

[78.2.1] de remplir ce que lui, il croyait être à compléter et de l'envoyer aux Bénéficiaires pour qu'elles le signent et l'envoient au conciliateur Legault ;

[78.2.2] alors que les Bénéficiaires enverront leur propre liste au conciliateur Legault des choses à compléter ;

[78.2.3] c'est ça qu'il a fait, il n'a pas eu de retour pour la signature ;

[78.3] au Tribunal qui, après avoir fait remarquer que le formulaire indique qu'en ce 18 mai 2022, l'Entrepreneur déclare avoir été présent lors de l'inspection préreception, demande quand Monsieur Legault a demandé ce formulaire, il répond :

[78.3.1] il était déjà allé sur les lieux (pas avec le formulaire dans les mains) mais il n'y a pas eu de visite conjointe, ça s'est avéré impossible, là il y avait un refus de paiement, il l'a rempli de son bureau, c'est rempli à l'ordinateur ;

[78.4] à la question du Tribunal s'il avait demandé aux Bénéficiaires de la faire avec eux, il répond que voyant le conflit qui se dessinait il s'est retourné



vers la GCR, c'est Monsieur Legault qui a dit de procéder ainsi – c'est lui qui a contacté la GCR en premier et on lui a passé Monsieur Legault ;

[78.4.1] bien avant il savait déjà ce qui était à compléter ;

[78.4.2] son procureur produit E-94, courriel de Vincent Michaud du 19 mai 2022 à 7 :50 du matin aux Bénéficiaires « À la demande de GCR, je vous fais parvenir l'inspection pré réception avec la liste des travaux à parachever à signer ».

Décision quant au défaut d'inspection conjointe

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

[79.1] Article 17 (deux premiers alinéas) :

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

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

[79.2] Article 19.1 (premier alinéa) :

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

[80] Le conciliateur de la GCR Legault n'a pas témoigné à l'audience pour expliquer pourquoi, d'après le témoignage de l'Entrepreneur, il aurait conseillé l'Entrepreneur de procéder sans tenir l'inspection conjointe pourtant obligatoire en vertu du *Règlement*.

[81] L'Entrepreneur a plaidé l'absence de préjudice ou d'impact ou d'incidence sous l'article 19.1, car il a donné sans pression aux Bénéficiaires tout le temps voulu pour remplir le formulaire ;



[81.1] toutefois, et bien qu'il s'agisse de regarder chaque élément cas par cas, l'article 17 dit qu'à l'inspection conjointe les Bénéficiaires et l'Entrepreneur identifient les vices apparents à corriger ;

[81.1.1] alors que l'Entrepreneur a témoigné à l'audience avoir fait la liste en fonction de ce qui était à parachever.

[82] L'Entrepreneur doit subir les conséquences de ses manquements à ses obligations décrites à l'article 17 du *Règlement* malgré les circonstances du dossier qui ne modifient pas le contenu du *Règlement*.

[83] Le Tribunal souligne toutefois que chaque élément de dénonciation doit être analysé au cas par cas, l'article 19.1 du *Règlement* ne dit nullement qu'il y a une prolongation automatique d'une année de la couverture pour malfaçon apparente alors qu'un ingénieur mandaté par les Bénéficiaires a procédé à des inspections à quelques reprises à partir de juillet 2022, corroborant la plaidoirie de l'Entrepreneur d'un manque d'incidence du non-respect de l'obligation d'une inspection conjointe avec l'Entrepreneur à un certain point.

Demande de REfixer la date de fin des travaux

[84] La quatrième demande d'arbitrage contient cet autre différend à trancher que celui de l'infiltration d'eau du 9 août 2024 : soit une demande de refixer la date de fin des travaux déterminée par GCR au 31 mai 2022.

[85] D'abord, par décision du 27 janvier 2023 (pièce A-23, p. 2/119) la GCR fixe « Fin des travaux : 31 mai 2022 » ;

[85.1] il n'y a aucune demande d'arbitrage concernant la date de fin des travaux fixée par GCR dans la première demande d'arbitrage reçue par le CCAC le 24 février 2023.

[86] Deuxièmement, dans sa décision du 7 juillet 2023 (pièce A-27, p. 2/10), la GCR écrit « Fin des travaux : 31 mai 2022 » ;

[86.1] il n'y a aucune demande d'arbitrage concernant la date de fin des travaux fixée par GCR dans la deuxième demande d'arbitrage reçue par le CCAC le 2 août 2023.

[87] Troisièmement, dans sa décision du 23 novembre 2023 (pièce A-30, p. 2/32), la GCR écrit « Fin des travaux : 31 mai 2022 » ;

[87.1] il n'y a aucune demande d'arbitrage concernant la date de fin des travaux fixée par GCR dans la troisième demande d'arbitrage reçue par le CCAC le 22 décembre 2023.

[88] Quatrièmement, dans sa décision du 6 novembre 2024 (pièce A4-12, p. 2/13), la GCR écrit « Fin des travaux : 31 mai 2022 », et le 4 décembre 2024 les Bénéficiaires se pourvoient en arbitrage d'une décision de la GCR du 27 janvier 2023, réitérée le 7 juillet 2023 puis le 23 novembre 2023, fixant la date de fin des travaux au 31 mai 2022 ;



3. Les Requérantes demandent l'arbitrage de la décision GCR, pièce B-4.1, quant à la date de fin des travaux et la date de réception du bâtiment en ce que telle décision laisse de nouveau croire, à tort, que la fin des travaux et la réception du bâtiment [note du Tribunal : à l'audience la date de réception n'est plus contestée] seraient survenus le 31 mai 2022, ce qui n'est nullement le cas, *le tout tel que déjà étayé à la 2e Demande d'arbitrage portant de dossier S23-080201-NP* (italiques du soussigné) ;

[88.1] toutefois, il n'y a aucune demande à cet effet dans la 2^e Demande d'arbitrage du 2 août 2023 relue attentivement pendant le délibéré ;

[88.2] pour éviter tout malentendu ou confusion, une sentence arbitrale de gestion du 1^{er} mars 2024, rendue après une conférence téléphonique à laquelle les procureurs des parties et de la GCR ont participé, mentionne l'engagement suivant et le Tribunal a ordonné à la procureure de s'y conformer :

[4] La procureure des Bénéficiaires s'est engagée à produire, dans un seul fichier, la liste des points (avec leur titre) des décisions de la GCR du 27 janvier, du 7 juillet et du 23 novembre 2023 avec lesquels les Bénéficiaires ont un différend qu'elles demandent au Tribunal de trancher, par envoi par courriel au plus tard le vendredi 8 mars 2024 à 17 :00. ;

[88.3] les Bénéficiaires, par l'entremise de leur procureure, ont bien envoyé un « Tableau résumé des points en litige » (d'après ses *propriétés*, créé le 8 mars 2024 à 15 :14 :16) et ce tableau, qui contient non seulement des points dans les décisions mais du contenu « omis » par l'Administrateur, ne réfère nulle part à une demande d'arbitrage de refixer la date de fin des travaux.

Décision sur la demande de refixer la date de fin des travaux

[89] L'article 19 du *Règlement* prévoit que les Bénéficiaires ont trente jours pour se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur ;

[89.1] la Cour d'appel a statué dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*⁷ que les décisions de l'Administrateur qui ne sont pas portées en arbitrage sont des décisions qui ont un caractère irrévocable :

[16] En cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur, CDH devait s'en remettre au régime de résolution des conflits prévu au *Règlement*. **L'absence de contestation de sa part a eu pour effet de sceller le caractère irrévocable de cette décision** et d'écarter toute remise en cause de son bien-fondé. » ;

⁷ 2020 QCCA 550.



[89.2] bien que le délai de trente jours ne soit pas de rigueur⁸, il faut tout de même une raison jugée raisonnable pour demander une prorogation de délai ;

[89.3] aucun motif n'a été invoqué pour justifier le délai de 677 jours ou de 1,85 an qui est à sa face même clairement non-raisonnable et contraire au *Règlement*.

[90] La demande d'arbitrage de refixer la date de fin de travaux fixée par la GCR, clairement hors délai, est rejetée, le Tribunal maintient la date fixée par GCR dans sa décision du 27 janvier 2023, soit au 31 mai 2022.

Somme détenue en fidéicommiss

Introduction

[91] La quatrième demande d'arbitrage contient cet autre différend à trancher que celui de l'infiltration d'eau du 9 août 2024 : soit une demande de contestation de la décision du 27 janvier 2023 imposant aux Bénéficiaires l'application de l'article 11 du *Règlement*, pour une somme approximative de 270,000\$.

[92] Le 31 mai 2022, les Bénéficiaires signent leur premier formulaire de réclamation GCR sur la base du *Règlement* (pièce A-8) ;

[92.1] au paragraphe 3 du formulaire, « Retenez-vous une somme d'argent sur le solde du prix de vente ? » ;

[92.1.1] elles cochent Oui ;

[92.2] à la phrase qui suit :

[92.2.1] « Si oui, indiquez le montant et précisez les motifs : \$ » ;

[92.2.2] elles tracent une ligne bleue avant le signe de \$ et ajoutent à la main « à Déterminer Nous, Nous Réserveons le droit de modifier notre demande de réclamation ».

[93] Alors même que les Bénéficiaires admettent sur leur formulaire de réclamation qu'elles retiennent une somme sur le solde de prix de vente mais qu'elles disent à déterminer ;

[93.1] mais alors qu'elles demandent des correctifs pour des travaux sur un bâtiment qu'elles admettent donc ne pas avoir payé en entier ;

la GCR a rendu une décision en vertu du *Règlement* sur cette détermination le 27 janvier 2023 mais ce n'est que le 4 décembre 2024 que les Bénéficiaires en demandent l'arbitrage.

[94] Le *Règlement*, base de leur réclamation contre la GCR, stipule à l'article 11 :

⁸ *Takhmizdjian c. SORECONI et al* 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché), cité dans *Ward c. 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abritat* CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.



Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire **doit** faire retenir par son institution financière ou **verser** dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan **toute somme encore due** en vue du **paiement final des travaux** qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux **prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue** avec l'entrepreneur.

[94.1] La première décision du 27 janvier 2023 contient la mention suivante, mention qui ne sera pas mentionnée à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, i.e., elles ne s'en portent pas en arbitrage :

SOMMES DÉTENUES EN FIDÉICOMMIS

Selon les informations qui nous ont été fournies, il appert qu'une somme approximative de \$270 000.00 serait encore due par les bénéficiaires à l'entrepreneur.

Advenant que l'administrateur doive intervenir en lieu et place de l'entrepreneur, l'article 11 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'appliquerait, lequel mentionne ce qui suit :
[...texte de l'article 11]

[94.1.1] la même mention est répétée à la décision du 23 novembre 2023, dite la « troisième décision » et encore une fois, elle n'est pas mentionnée à demande d'arbitrage des Bénéficiaires, i.e., elles ne s'en portent pas en arbitrage ;

[94.1.2] la même mention est répétée à la décision du 6 novembre 2024, dite la « quatrième décision » et pour la première fois par demande d'arbitrage du 4 décembre 2024, « Les Requérantes contestent les prétendues sommes devant être versées en fidéicommiss en cas d'intervention de l'Administrateur, lesquelles sont vigoureusement contestées ».

[95] Voici d'abord la trame narrative quant à « **toute somme encore due** en vue du **paiement final des travaux** qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux **prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue** avec l'entrepreneur ».

Preuve à l'audience

Vincent Michaud

[96] Vincent Michaud a témoigné après les Bénéficiaires mais comme il est celui qui se dit impayé d'un solde à payer, son témoignage est d'abord narré sur l'objet de ce solde avant de narrer sa contestation par les Bénéficiaires.

[97] L'Entrepreneur réfère à son devis (pièce E-24) du 4 avril 2021, signé par les deux Bénéficiaires et l'Entrepreneur ;



- [97.1] il prévoit « Modèle : cottage de 1024 p2 sur dalle de béton », on fait référence au Modèle Nano sur dalle de béton sur sol ;
- [97.1.1] il réfère à l'illustration du modèle Nano, avec photos, spécifications, pieds carrés habitables, plans vus de haut (E-62) ;
- [97.1.2] ce modèle n'a pas de vide sanitaire, il n'y a pas de sous-sol – comme tout modèle en usine, on met une dalle au sol et on vient mettre le bâtiment dessus ;
- [97.2] le devis du 4 avril 2021 stipule les standards inclus [note du Tribunal : les italiques qui suivent sont des extraits du devis et non son entièreté] :
- [97.2.1] Recouvrements de plancher (*planchers économiques Grade rustique 3 pouces ¼ de largeur max., etc.*) ;
- [97.2.2] Finition (*Peinture intérieure blanche, deux couches de peinture auto-scillante, etc.*) ;
- [97.2.3] Armoires et vanités (*Notes : si particularités concernant les électroménagers (eau dans le réfrigérateur, [...]) frais de modifications seront assumés par le client*) ;
- [97.2.4] Plomberie (*Un lavabo standard (comme maison modèle)*) – il affirme que *maison modèle* ne s'applique pas car ici ce n'est pas un projet avec une maison modèle, ici les clientes étaient propriétaires d'un terrain, cela s'applique quand il a plusieurs terrains avec une maison modèle sur place - c'est son fournisseur qui lui montrera le standard) ;
- [97.2.5] Électricité et ventilation ;
- [97.2.6] Sécurité et communication ;
- [97.2.7] Charpente, structure, portes et fenêtres, revêtements, etc. (*Revêtement de Cannexel [...] Terrasse au toit (sur toit plat, tel que plan [il affirme que c'est le plan de Sylvain Olivier], avec rampes en aluminium, Toiture en bardeau BP Mystique, toit plat en membrane élastomère [il affirme que c'est la terrasse]*) ;
- [97.2.8] Isolation thermique (*Isolation de la dalle de béton avec foam et polythène sous 100% de la dalle R-5 [il affirme qu'au 4 avril, ça fait référence à la dalle de béton sur sol en lien avec le modèle Nano, à ce moment-là on ne parle pas de vide sanitaire au sous-sol]*) ;
- [97.2.9] Terrain, stationnement, excavation, etc. (*- Budget maximum prévu d'excavation de 10 000\$ - Budget maximum prévu pour le puit de 8000\$ (prix fixe) – Notes : - Si topographie du terrain particulière; les prix peuvent varier.*) ;



- [97.2.10] Autres inclusions (*Copie du certificat de localisation sur fondation chez le notaire si vous en faites la demande*) ;
- [97.2.11] Condition concernant la date de livraison [note du Tribunal : le contrat ne prévoit aucune date de livraison, le devis contient la mention suivante] *La date de livraison est conditionnelle à la réception de l'acceptation bancaire dans les 14 jours suivants la signature de l'offre d'achat. Si ce délai n'est pas respecté, ou si le rendez-vous de correction de plan n'est pas respecté, nous pourrions repousser la date de livraison* ;
- [97.2.12] À propos du bois franc *Notez que les lattes de bois franc sont assujetties au phénomène naturel de contraction et d'expansion. En hiver, l'humidité est plus faible et les lattes de bois peuvent avoir tendance à s'éloigner les unes des autres pour ensuite reprendre leur place en été. Le vendeur ne se porte pas responsable de tout mouvement ou ouverture causés par ce phénomène naturel* ;
- [97.2.13] Notes générales :
- 97.2.13.1. *La construction est conditionnelle à l'obtention du permis de la ville (les délais peuvent varier)* [il affirme que c'était aux Bénéficiaires à obtenir le permis];
- 97.2.13.2. *Toutes demandes ou modifications doivent être mentionnées au contracteur. Aucune entente entre les clientes et les sous-traitants ou employés ne seront considérées. Le client doit toujours communiquer avec le contracteur pour toutes demandes* [il affirme que c'est pour éviter tout problème, tout manque d'information par rapport aux normes sans qu'il soit au courant] ;
- [97.3] Exclusions (*Fenêtres et portes de couleur, Gouttières, Dynamitage non prévu au contrat et ou excédant le budget*) ;
- [97.4] *Ce présent devis fait partie intégrante du contrat de vente et aura priorité sur les plans* [il affirme qu'il peut y avoir des différences avec le plan du technologue, en cas de différence c'est le devis qui a priorité].
- [98] La dimension initiale (au 4 avril) de l'excavation en lien avec le bâtiment prévu était de 650 pieds carrés de grandeur de bâtiment au sol, on voit ça avec le plan de la Nano.
- [99] Sur l'illustration du modèle Nano (E-62), à la page 7 de 17 du pdf, la différence avec son devis :
- [99.1] les fenêtres sont noires sur l'illustration alors que lui c'est blanc ;
- [99.2] à la page 8, la cuisine : l'illustration montre un plafond en bois ce qui n'est pas au devis, l'illustration montre un escalier ouvert sans



contremarche, ce n'est pas inclus au devis, et les électroménagers et les lumières encastrées qui ne sont pas au devis ;

[99.3] à 10 de 17 du pdf, les garde-corps de l'escalier qui montent à l'étage n'est pas son standard, ses portes ne sont pas en bois mais en masonite ;

[99.4] à la page 11 de 17, son standard n'a pas de mezzanine avec échelle dans la chambre, ni de lumière encastrée ;

[99.5] à la page 12 de 17, le garde-corps en verre n'est pas inclus à son devis ;

[99.6] à 16 de 17, on voit les soffites en bois au lieu d'aluminium, revêtement qui n'est pas du Canexel, sur son devis il n'y a pas de balcon avec des rampes en verre au rez-de-chaussée ni au 2e étage, et le balcon extérieur de couleur bois son revêtement n'est pas inclus.

[100] C'est Sylvain Olivier qui fait les plans et les envoie par courriel pour approbation ;

[100.1] à la question si Sylvain Olivier a le devis en main quand il fait les plans, il répond non, lui il confectionne le plan sans savoir les inclusions entendues entre lui et les clients.

[101] Il n'y a pas eu de plan final que tout le monde a signé, il dit qu'il n'y a pas eu de signature au plan, ça a été accepté par courriel.

[102] Les plans de design J&J, 6 décembre 2021 B-3.48, il affirme qu'il ne les a jamais acceptés, ni signés.

[103] Toutes les Annexes qui suivent portent la mention lisible : « Payable sur réception, intérêts de 2% par mois, soit 24% par année ».

[104] A E-23, Annexe au contrat du 4 avril 2021 où, parmi les exclusions, il y a « Tous travaux de dynamitage », Tous travaux d'excavation dépassant le budget de 10 000\$ prévu au devis.

[105] En E-25, Annexe au contrat du 28 juin 2021 signée par toutes les parties, contient huit ajouts au contrat et devis, plus de pieds carrés, choix de fenêtres, douche italienne sans panneau de verre, galerie en bois traité sans rampe (il affirme qu'à ce moment, le balcon arrière arrivait pratiquement au niveau du sol, alors pas de rampe nécessaire), plancher chauffant dans cuisine et la salle de bain, avec un nouveau prix de vente à 363 452.32\$ incluant les taxes.

[106] En E-26, Annexe au contrat du 10 juillet 2021 signée par toutes les parties, contient cinq ajouts au contrat et devis, balcon plus grand, plus de pi2 habitables, un toit plat, revêtement extérieur sera du Maibec au lieu du Canexel, nouveau prix : 507 320.54\$, avec les déboursés progressifs quatre fois 126,830.14\$;

[106.1] aux Bénéficiaires qui affirment qu'il y a une erreur cléricale, il répond qu'il s'agit tout simplement d'ajouter les taxes sur les extras, cela amène au montant du nouveau prix de vente indiqué taxes incluses sur l'Annexe.

[107] En B-3.40, Annexe au contrat, datée du 1 septembre 2021, signée par toutes les parties, c'est les mêmes ajouts sauf que, le quatrième paiement progressif a



15,000\$ de moins, il s'agit de la somme de l'acompte déjà payé, donc de 111 830.14\$;

[107.1.1] il admet que l'extra d'arpentage n'est pas inclus dans l'Annexe du 1^{er} septembre, ce sont deux extras séparés.

[108] En E-27, Annexe au contrat du 14 juillet 2021 signée par toutes les parties, Extra au contrat et devis (Arpentage) – 1897.09\$ taxes incluses – *ce montant s'additionne à celui du contrat initial*, avec une écriture de Vincent Michaud en marge « Payé 17 mars 2022 3^e déboursé », il affirme : payé à même le 3^e déboursé ;

[108.1] les travaux pour procéder au plan d'implantation pour obtenir le permis, c'est un extra car c'est le certificat de localisation qui était inclus, elles ont demandé qu'il s'en charge car elles n'ont trouvé personne.

[109] En E-28, Annexe au contrat du 7 septembre 2021, signée par toutes les parties, neuf ajouts suite à la rencontre avec son fournisseur sous le titre (Fenêtres) mais qui parle aussi de portes ; montant total 5393.48\$ taxes incluses qui s'additionne au contrat initial – l'écriture de sa conjointe indique « Payé le 2022 01 05 Montant total 135 694.72\$ »

[109.1] si on prend B-3.40 du 1^{er} septembre 2021 et comparé à E-28 du 7 septembre 2021, l'extra d'arpentage du 14 juillet 2021 n'est pas là, ce sont deux extras séparés, ces annexes sont en fonction des modifications au plan, alors que l'arpentage c'était pour le permis, l'extra arpentage a été payé le 17 mars 2022.

[110] En E-29, Annexe au contrat du 10 septembre 2021, signée par toutes les parties, un ajout Plancher de bois franc, de 4 ¼ pouces au lieu de 3 ¼ inclus, 414\$ taxes incluses qui s'additionne avec une écriture de Vincent Michaud en marge « Payé 17 mars 2022 [il affirme : à même le] 3^e déboursé ».

[111] En E-30, Annexe au contrat du 1^{er} novembre 2021, signée par toutes les parties Serrures porte-patio 16.39\$ taxes incluses, qui s'additionne avec une écriture de Vincent Michaud en marge « Payé 17 mars 2022 [il affirme : à même le] 3^e déboursé ».

[112] En E-31, Annexe au contrat du 5 novembre 2021, signée par toutes les parties, Extra (Foyer) 8672.96\$ taxes incluses qui s'additionne, soit l'ajout du poêle à bois installé, avec une écriture de Vincent Michaud en marge « Payé 17 mars 2022 [il affirme : à même le] 3^e déboursé ».

[113] En E-32, Annexe au contrat du 5 novembre 2021, signée par toutes les parties, Extra Dynamitage qui était exclu au contrat mais nécessaire, 3471.10\$ taxes incluses qui s'additionnent, avec écriture de sa conjointe indiquant « Payé le 2022 01 05 Montant total 135 694.72\$ ».

[114] En E-33, Annexe au contrat du 18 novembre 2021, signée par toutes les parties, Extra balayeuse centrale rétractable et deux sorties avec accessoires y énumérées, 4050.30\$ taxes incluses qui s'additionnent, avec une écriture de



Vincent Michaud en marge « Payé 17 mars 2022 [il affirme : à même le] 3^e déboursé ».

[115] En E-34, Annexe au contrat du 19 janvier 2022, signée par toutes les parties [le Tribunal note qu'on y a surligné en trois couleurs, soit en jaune « Crédit » car n'a pas été effectué, en vert « 3^e déboursé », et en orange « 4^e déboursé » qui n'a pas été payé], pour vingt-quatre ajouts sur deux pages à la suite des plans du designer, soit 126011.95\$ taxes incluses qui s'additionne dont :

[115.1] en vert :

[115.1.1] 19- Salle de bain supplémentaire à l'étage : Vanité de 4 pieds de largeur standard, toilette standard, la céramique et son installation est incluse pour l'intérieur de la douche et au plancher de la salle de bain avec le budget de céramique standard au devis. La base de douche et les vitres sont à la charge des clientes = 7600\$ + taxes ;

[115.2] en orange de cette Annexe signée par les Bénéficiaires le 19 janvier 2022 :

[115.2.1] 1- Céramique dans la salle de bain rdc 5920\$ + taxes ;

[115.2.2] 2- Surplus du budget de céramique 4407,55\$ + taxes ;

[115.2.3] 3- Céramique aux murs dans la salle de bain à l'étage 2340\$ + taxes ;

[115.2.4] 4- Céramique aux murs du garde-manger 1918,60\$ plus taxes ;

[115.2.5] 5- Extra appareils de plomberie choisis par clients chez fournisseur 6950.19\$ + taxes ;

[115.2.6] 7- Poignée électrique 388.50\$ + taxes ;

[115.2.7] 8- 2 portes intérieures vitrées 570\$ + taxes ;

[115.2.8] 9- 2 kits de rails pour portes coulissantes, main-d'œuvre 667\$ + taxes ;

[115.2.9] 11- Panneau de verre pour la douche au rez de chaussée comme plan du designer = 725\$ + taxes ;

[115.2.10] 15- contre-marches de l'escalier blanches 690\$ + taxes ;

[115.2.11] 16 – Marches de 2 pouces d'épaisseur [du giron] pour l'escalier : 3800\$ + taxes ;

[115.2.12] 17- Rampes, poteau etc. pour l'escalier et bureau 6900\$ + taxes ;

[115.2.13] 18- Peinturer les portes intérieures noires et tout le reste murs et plafonds avec les codes de couleur et finis fournis par le



designer 7320\$ + taxes [le devis prévoyait la couleur blanche] ;

[115.2.14] 20 – revêtement mural type shilap, installation, matériel : 17955\$ + taxes ;

[115.2.15] 21 – Retrait plancher chauffant cuisine et ajout chauffant dans l'entrée et salle de bain à l'étage 1220\$ + taxes ;

[115.2.16] 22 – Retrait de la céramique dans la cuisine, remplacée par bois franc 580\$ + taxes ;

[115.2.17] 24 – Comptoirs de quartz, installation – 10822.60\$ + taxes ;

[115.3] en jaune ;

[115.3.1] 10 - Mur vitré pour la chambre du rez-de-chaussée, un point d'abord demandé par les clientes puis abandonné par elles – jamais fait jamais été payé jamais été *chargé* au client, tout comme une portion du point 14, un fil sous terrain, non fait, non chargé, non payé.

[116] A E-73, soit la demande de paiement du 23 juillet 2022 envoyé par Vincent Michaud aux Bénéficiaires, parmi les montants demandés, il y a l'Annexe du 19 janvier 2022 dont les montants réfèrent aux points sur cette même Annexe E-34, à E-73 les points indiqués « payé » sont surlignés en vert dans E-34, même principe pour point « annulé » (10) qui est en jaune à E-34.

[117] A E-35, Annexe au contrat du 8 février 2022, signée par toutes les parties, Extra Électricité Tel qu'annexe signée (SF électrique son sous-traitant), 11715,95\$ taxes incluses qui s'additionnent, avec les détails, avec une écriture de Vincent Michaud en marge « Payé 17 mars 2022 [il affirme : à même le] 3^e déboursé ».

[118] A E-36, Annexe au contrat du 22 février 2022, signée par toutes les parties (avec ajout manuscrit en marge que c'est pour le 4^e déboursé impayé), plusieurs extras longuement énumérés (armoires) qui totalisent 17786,63\$ taxes incluses qui s'additionnent –

[118.1] cette Annexe est nommément citée à E-73 avec le même montant dans le courriel de demande de paiement ;

[118.2] la version signée par les Bénéficiaires renvoyée par courriel n'étant pas parfaitement lisible, l'Entrepreneur a produit à la demande du Tribunal la version de l'Annexe cotée E-36 non signée par elles mais seulement par lui, mais plus lisible.

[119] A E-37, Annexe au contrat du 8 mars 2022, signée par toutes les parties (avec ajout manuscrit en marge que c'est pour le 4^e déboursé impayé), extra pour deux modules dans le garde-robe d'entrée, 6208,65\$ avec taxes, qui s'additionnent ;

[119.1] cette Annexe est nommément citée à E-73 avec le même montant dans le courriel de demande de paiement.



[120]A E-40, Annexe du 17 mai 2022, signée par l'Entrepreneur et non par les Bénéficiaires, pour extra (charpente : rectifier divisions, fenêtres, retombée foyer, à la demande des clients) : 2608,50\$ taxes incluses ;

[120.1]elles sont sur trois pages, car ces Annexes sont en trois copies, une pour chacune des deux parties et une pour la GCR ;

[120.2]la pièce est suivie de la facture, page 4, de Construction Denis Fournier du 30 mars 2022, qui vient en partie justifier l'Annexe, avec des sommes déduites pour des éléments demandés par lui et non par les clientes, la facture est annotée par lui à cet effet – c'est la 2^e partie, 8,5 h pour les clientes 21 h (5.5 + 7.75 + 7.75 h) mentionné ;

[120.2.1] il y est mentionné modifier les fenêtres, c'était à la demande des clientes de rectifier les divisions, etc, – au plan de Sylvain Olivier, il n'y avait pas d'armoires de la cuisine qui allait jusqu'au mur extérieur alors que le plan du designer le prévoyait et en suivant ce dernier plan, la fenêtre arrivait dans les armoires – il a fallu déplacer cette fenêtre, en plus de demander de baisser deux fenêtres dans la salle de bain du bas et deux autres en haut – les fenêtres avaient été commandées déjà quand elles avaient rencontrées son fournisseur ;

120.2.1.1. (E-15) il avait envoyé un courriel le 15 novembre 2021 aux Bénéficiaires, « j'ai vu que dans votre plan 3D le plan des fenêtres ne correspond pas. Il manque 3 fenêtres comparativement au plan que j'avais. Aussi, les mesures quant à l'emplacement de certaines fenêtres sont manquantes. Svp vérifier cela rapidement et notez que les fenêtres sont déjà commandées » ;

120.2.1.2. c'est postérieur au 15 novembre 2021, donc à la commande des fenêtres, qu'il a reçu le plan du designer ;

120.2.1.3. à E-47, les plans du technologue Olivier montrent à la 3^e page la fenêtre extérieure et qui montrent que si les armoires vont au mur (le plan montre un espace entre les armoires et le mur extérieur) elles arriveront dans la fenêtre extérieure, pour cela il a déplacé la fenêtre vers la droite ;

120.2.1.4. à E 48, plan du designer du 6 décembre, on voit un module d'armoire rajouté « Four double » qui va au mur – Vincent Michaud a déplacé la fenêtre vers la droite sinon les armoires allaient dans la fenêtre, elle était déjà installée– il y a aussi les fenêtres de la salle



de bain qui étaient selon le plan, elles ont demandé de les baisser (déjà installées) ;

[120.2.2] pour les boîtes de ventilation, cacher un tuyau de ventilation à la demande des clientes.

[121] A E-39, courriel du 5 février 2022 des Bénéficiaires à Vincent Michaud :

Nous constatons que la maison avance rapidement et en sommes bien heureuses.

Sommes en attente afin de te rencontrer rapidement sur place à la maison pour la retombée à effectuer dans le vestibule pour camoufler la cheminée. Cette modification a un impact sur les armoires, le banc et l'électricité de cette pièce.

[122] Il affirme qu'une partie de la cheminée qui est dans le salon, s'en va dans l'entrée, une partie de la cheminée est apparente dans l'entrée et les clientes ne voulaient pas voir cette partie de la cheminée, elles voulaient une retombée pour cacher la cheminée apparente.

[123] À la deuxième page de A-39 est un courriel du 11 février 2022 des Bénéficiaires à Vincent Michaud :

Tel que nous avons discuté, SVP Renforcer murs pour tablettes à la cuisine et au garde manger. +cabinets de SDB 1re et 2e étage.

[124] Il affirme qu'elles avaient fait poser des tablettes pas contractuellement avec lui et elles demandaient de renforcer une partie du mur pour les supports.

[125] Cette facture dans E-40, est le temps homme pour effectuer ces modifications intérieures.

[126] Ce qu'il a enlevé à la facture, c'est le doublage de l'isolant rigide demandé par la GCR lors d'une inspection de chantier, pour le limon, il a demandé d'ajouter un renfort pour empêcher que l'escalier ne *springe*.

[127] A E-43, Annexe au contrat du 18 mai 2022 signée par l'Entrepreneur et non signée par les Bénéficiaires, rampes noires Murano 42 pouces de haut, verre clair, 2 escaliers, 2 portes, le tout pour le balcon arrière au rez-de-chaussée : 6600\$+taxes : 7588.35\$, qui s'additionnent – il affirme que c'est le type de rampe sur le balcon arrière.

[128] A E-18, un échange de textos du 9 mai 2022, p. 3 à 5 :

Ent : *Si ça vous intéresse toujours, pour votre balcon du rdc, Les kit de rampes comme mon chalet* [il affirme : poteaux et garde corps en bois traité avec des barreaux en aluminium noir] : 3700\$ + tx (matériel et installation) *En verre comme le haut* [il affirme : comme les rampes à l'étage, soit rampes et poteaux en aluminium noir, les devantures en panneaux de verre] 6600\$+tx

Bénéficiaire Roy [déduit par le Tribunal puisque le passage suivant dit « Julie et moi »] : *Sinon en bas la rampe qui est comprise tu mets quoi? Des barreaux de bois?*

Ent : *Barotin en bois avec rampe en bois [...]*



[128.1] les Bénéficiaires ont choisi en verre comme le haut à 6600\$+tx ;

[128.2] en réponse à l'allégation des Bénéficiaires qu'elles devaient avoir un crédit pour les rampes au rez-de-chaussée, il affirme qu'il n'y avait aucun crédit de rampe, le message (texto) est clair, En verre comme le haut 6600\$ + tx – ;

[128.2.1] si elles ne prenaient ni la première option ni la deuxième, ça aurait été des barrotins en bois traité, à son devis il n'y a pas de rampe étant donné que sur le plan de Sylvain Olivier, le balcon arrière du rez-de-chaussée donnait au niveau du sol et il n'y avait pas de rampe ;

[128.2.2] l'excavation (en extra) a fait que le balcon avait une certaine hauteur donc en suivant le Code du bâtiment on n'avait pas le choix de mettre des garde-corps et il aurait mis des barrotins en bois traité ;

[128.3] les Bénéficiaires ont confirmé leur choix directement à son sous-traitant ;

[128.4] son implication, mis à part avoir reçu la facture de son sous-traitant : il a émis l'Annexe en fonction de la facture reçue, il n'a pas eu d'autre implication, ça n'a pas passé par lui ;

[128.5] en verre comme le haut, ça incluait l'installation du matériel et le modèle Murano avec verre, poteaux et garde-corps en aluminium noir ;

[128.6] en réponse à l'allégation de la Bénéficiaire qu'il avait convenu verbalement de réduire le prix des rampes en verre au balcon du 2^e et le prix des rampes en bois pour le rez-de-chaussée, il répond qu'il n'y a eu aucun accord à cet effet.

[129] A E-72, Annexe du contrat du **18 mai 2022**, signée par l'Entrepreneur et **signée** par les Bénéficiaires, Installation d'une hotte cheminée non-compris au devis 300\$+taxes 344.93\$;

[129.1] à E-73, au point 7 de la page 3, signé et non payé (comme les autres sommes sur ce document) ;

[129.2] la pièce E-79 est la preuve d'envoi par courriel de cette Annexe le 18 mai 2022 Objet : Annexe Installation hotte de cuisine, par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires.

[130] A E-75, Annexe du contrat du 17 mai 2022, signée par l'Entrepreneur mais non signée par les Bénéficiaires, Excavation avec factures jointes J1083_2 à J1083_8, 53 042.17\$ avec taxes moins Budget prévu au contrat et devis : 25000\$, montant à payer : 28 042,17\$;

[130.1] le contrat prévoyait de faire un nouveau champ d'épuration, un nouveau système d'installation sceptique, il avait envoyé une annexe à cet effet



aux Bénéficiaires (produite sous E-102⁹) mais elle n'est jamais revenue signée, donc un crédit de \$15000 a été ajouté par l'Entrepreneur en plus du crédit de \$10000 déjà prévu au devis ;

[130.2] J1083 est le numéro de job pour le sous-traitant pour leur endroit de travaux, le tiret 1, 2, 3 est le numéro de la facture relié à la job ;

[130.3] à J1083_3, au 215 chemin [nom du chemin caviardé par le Tribunal], il a lui-même fait des ratures sur certains éléments de la facture car la démolition complète du bâtiment existant était incluse au devis, non applicable au budget de 25000\$ d'excavation, il a écrit 1746.19\$ au lieu du 2,829.12\$ de la facture ;

[130.4] à J1083_2, au 215 chemin [...], aucune rature ;

[130.5] à J1083_4, au 215 chemin [...], une rature car c'est relié à la démolition incluse au complet, il a écrit 138881.26\$ au lieu du 14168.73\$ de la facture ;

[130.6] à J1083_5, au 215 chemin [...];

[130.7] à J1083_6 de mars 2022 (travaux de février), au 206 chemin [...] [206 est rayé pour 215 écrit à la main], il affirme que c'est lui qui a fait cette rature, puisque ce n'est pas la bonne adresse c'est bien le 215 chemin [...] puisqu'on voit en haut c'est le même numéro de job J1083 et de toutes façons il n'a pas d'autre chantier sur le chemin [...] à ce moment-là ; cette facture on voit que c'est pour le stationnement ;

[130.7.1] il a demandé à son sous-traitant de faire la correction et produit sous E-96 cette facture identique J1083_6 du 22 mars 2022 avec le même numéro de commande 13625 et même montant mais avec la correction du numéro civique au 215 Chemin [...];

[130.7.2] il confirme n'avoir jamais eu de chantier au 206, n'avoir jamais mandaté quelqu'un d'y faire des travaux ;

[130.8] à J1083_7 au 215 chemin [...] (transport de pelle, pelle (stationnement), surcharge de carburant) ; il affirme que c'est pour finir le stationnement ;

[130.9] à J1083_8 au 206 chemin [...], il dit qu'il y a une erreur du numéro civique mais c'est le même J1083 (travaux d'avril : roche à mur, sortie de végétal, matériaux de remplissage, etc) ;

[130.9.1] il a demandé à son sous-traitant d'effectuer une correction et à E-96, deuxième page, J1083_8, l'adresse est maintenant 215 chemin [...] au même contenu.

⁹ Annexe datée seulement de 2021, non signée de part et d'autre, « Une installation septique soit de type ecoflo, bionest ou enviroseptique d'un budget maximal de 15000\$ est incluse au contrat ».



[131] A la question, à quel moment les Bénéficiaires lui ont fait part de la problématique des adresses sur deux factures d'excavation J1083_6 et J1083_8, du 206 au lieu du 215 ;

[131.1] il répond « jamais avant le procès ».

[132] A E-77 est la preuve d'envoi de toutes ses factures avec l'Annexe à signer pour l'excavation avec les factures, courriel de Vincent Michaud du 17 mai 2022 aux Bénéficiaires, objet : Annexe excavation, « A noter qu'il reste la facture de la dernière journée de pelle pour raccorder l'eau, etc. ».

[133] Toujours sous E-75, une autre Annexe pour l'excavation du 7 juin 2022 signée par l'Entrepreneur mais non signée par Bénéficiaires pour les factures J1083_9 et J1083_10, pour 4256\$ taxes incluses (budget de 25000\$ dépassé) ;

[133.1] J1083_9 au 215 chemin [...], mur de roche, extension de fosse de septique, etc. en avril 2022 ;

[133.2] J1083_10 au 215 chemin [...], terrassement, dépôt de souche (des branches, bout d'arbre), travail du 11 mai 2022.

[134] A E-78 est la preuve d'envoi de toutes ses factures avec l'Annexe à signer pour l'excavation et les factures, courriel de Vincent Michaud du 7 juin 2022 aux Bénéficiaires, objet : Annexe excavation, « Bonjour, Voici une annexe pour d'autres factures d'excavation ».

[135] Selon le plan Nano, l'excavation au sol était de 650p2 – avec les modifications faites par les Bénéficiaires, l'excavation totale a été de 1,460p2 au sol, ce qui équivaut à 960p2 pour la superficie de la maison et 500p2 pour le balcon sur les pilastres de béton qu'il fallait excaver pour mettre au même niveau des semelles des fondations de la maison – ce qui fait un total de 1,460p2 au lieu de 650p2.

[136] Les autres modifications qui ont eu un impact sur l'augmentation des coûts d'excavation :

[136.1] on a demandé de garder les roches d'excavation pour en faire des murs de roches, beaucoup de murs de roches ont été faits alors que le devis disait que les murs de roches n'étaient pas inclus ;

[136.2] on avait fait une descente d'entrée qui menait jusqu'à la porte d'entrée au départ, les clientes ont dit qu'elles n'aimaient pas cette disposition, de tout défaire ça et de faire un escalier en pierres dynamitées et de rallonger le mur de roche ;

[136.3] le choix de l'installation septique que l'ingénieur nous dit de mettre au départ, impliquait un champ d'épuration plus grand que celui qui est là actuellement, donc dans le but de couper moins d'arbres les Bénéficiaires ont demandé un autre type d'installation septique mais celui-là était plus cher, ça rentre dans les couts d'excavation qui comprennent les couts d'installation septique, et le retrait de l'ancienne installation.



[137]A E-76, une Annexe au contrat du 17 mai 2022 signée par l'Entrepreneur mais non signée par les Bénéficiaires, Électricité, 440,19\$ taxes incluses qui s'additionnent, avec la facture de SF Electrique, du 28 avril 2022 (gradateur, encastré, plaque, etc.) ;

[137.1]à E-82 est la preuve d'envoi de la facture avec l'Annexe à signer, courriel de Vincent Michaud du 17 mai 2022 aux Bénéficiaires, objet Annexe électricité.

[138]A E-86 est le courriel qu'il avait envoyé le 11 janvier 2022 aux Bénéficiaires, qui mentionne entre autres :

Pour les luminaires extérieurs, si vous choisissez des encastrés, c'est mon électricien qui les fournit, 110\$/chaque.

[138.1]à E-88 est le courriel par les Bénéficiaires à Simon de SF Électrique du 12 avril 2022 avec l'Entrepreneur en c.c. :

Ne pas oublier les deux encastrés extérieurs sous le toit du balcon pour notre future cuisine d'été. Afin de faciliter, ils peuvent être alimentés via la prise intérieure pour les deux lumières près de la porte patio au lac avec un gradateur. Finalement ou vas-tu installer la prise pour futur voiture électrique? Il semble aussi manque le gradateur pour les encastrés dans la chambre principale au 2e et je crois aussi qu'il y avait une manette qu'on ne trouve pas pour le ventilateur dans la même pièce

[138.2]Vincent Michaud affirme que la demande des Bénéficiaires est exactement ce qui apparaît sur la facture de SF Electrique.

[139]Aussi en E-76, une autre Annexe au contrat du 17 mai 2022 signée par l'Entrepreneur mais non signée par les Bénéficiaires, Plomberie, amener eau chaude et froide au balcon arrière, 659.65\$ taxes incluses qui s'additionnent, avec la facture de Plomberie St-Laurent Service – la facture de 573,73\$ du plombier a été majorée de 15% pour son profit et administration – il gère le sous-traitant, s'assurer qu'il fasse les travaux, faire signer une Annexe, payer le sous-traitant – le 15% n'est pas indiqué au devis du 4 avril 2021 ;

[139.1]E-84 est la preuve de l'envoi par courriel de ces Annexe et facture le 17 mai 2022 de Vincent Michaud aux Bénéficiaires « Annexe plomberie » ;

[139.2]à E-85, par texto du 3 février 2022, les Bénéficiaires lui demandent « lorsque tes plombiers passeront j'aimerais tel que discuté avoir une prise d'eau extérieur près de la porte patio face au lac sous le toit de la future cuisine d'été », il a répondu « Ok pour sortie d'eau » ;

[139.3]quant aux frais de gestion de 15%, les Bénéficiaires étaient au courant des frais de gestion de 15% avant les factures de mai 2022 – au courriel E-91 du 20 novembre 2021, l'Entrepreneur écrit aux Bénéficiaires :

Pour l'aspirateur, le vendeur m'a mentionné vous avoir bien indiqué qu'il y avait 15% à rajouter à la facture de frais de gestion.



[140] Aussi à E-76, Annexe du 17 mai 2022 signée par l'Entrepreneur mais non signée par les Bénéficiaires, extra installation du fils chauffant pour le puit, 2799.25\$ taxes incluses, qui s'additionnent – une bonne partie du tuyau d'eau qui se rend au puits, lorsqu'on a déblayé pour raccorder le tuyau il n'avait pas la hauteur requise pour être protégé du gel – l'option la moins couteuse était le fil chauffant (l'autre étant le dynamitage) ;

[140.1]annexée est la facture du puisatier 2434.65 \$, l'Entrepreneur l'a majorée de 15% pour administration et profit ;

[140.2]à E-87, par courriel du 5 novembre 2021, Vincent Michaud écrit aux Bénéficiaires « cela prendra un fil chauffant pour le puits », « L'autre solution aurait été de dynamiter davantage mais cela serait plus couteux que le fil chauffant qui sera la meilleure des alternatives. J'évalue approximativement les couts aux alentours de 2000\$ pour le fil » ;

[140.3]même cote, par courriel du 5 novembre 2021 des Bénéficiaires à l'Entrepreneur, elle écrit « Parfait pour le fils chauffant », toutefois, l'Annexe n'est pas signée et la facture n'est pas payée ;

[140.4]E-80 est la preuve de l'envoi par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires de l'Annexe du fil chauffant par courriel le 17 mai 2022 « Objet : Annexe fil chauffant ».

[141] L'Annexe E-72 pour installation de la hotte du 18 mai 2022 est la seule annexe qui ait été signée par les Bénéficiaires à cette époque.

[142] E-73 est la demande de paiement envoyée le 23 juillet 2022 qui fait état de tous les montants non-payés en lien avec le contrat :

Le présent courriel se veut une demande formelle de paiement des sommes déjà en retard selon notre entente. Vous trouverez, ici-bas, le détail du paiement requis. Ainsi, la construction étant maintenant terminée depuis la pose du comptoir le 13 juillet 2022, nous vous demandons de procéder au paiement de la somme ici-bas requise d'ici le 29 juillet 2022. Prendre note que les correctifs relatifs au bar et aux retouches de peinture auront lieu au retour des vacances de la construction, soit dans le semaine du 8 août 2022. Finalement, si nous ne recevons pas le paiement requis d'ici le 29 juillet 2022, nous serons dans l'obligation de publier une hypothèque légale sur l'immeuble du 215 chemin [...] afin de protéger nos droits. Bien que nous soyons soucieux de votre satisfaction, nous sommes présentement à vous financer, ce qui n'est pas notre secteur d'activité. ;

[142.1]la lettre détaille les montants aux différentes Annexes vues ci-haut, signées et non signées par Bénéficiaires, pour un total :

Total :
 [4^e] Déboursé contrat : 111 830.14\$
 Annexes : 121 234.12\$
 Excavation : 32 298.63\$
 Grand total : 265 362.89\$ taxes incluses



[142.2]il a séparé *Excavation* des autres *Annexes* dans ce total car une partie du budget était incluse au devis, donc le total *Annexes* est soustrait des deux montants *Excavation* ;

[142.3]à ce jour (3 mars 2025), il n'a reçu aucune somme de ce grand total.

[143] Le montant total au final suivant toutes les modifications est de 720960.32\$ avec les taxes ;

[143.1]le paragraphe 44 (pièce E-103) de sa requête devant la Cour supérieure pour vente sous contrôle de justice fait le récapitulatif des sommes réclamées en citant les Annexes et les dates de ces Annexes alors que le paragraphe 48 contient les paiements ;

[143.1.1] une mention « crédit » ne devrait pas apparaître pour une somme de 2552,45\$ avant taxes, car non payée par les clientes et non fait car annulé par les clientes pour Fil électrique pour futur garage ;

[143.1.2] cette mention pour des sommes au final non perçues, qui doit être retirée, a réduit le montant de 265362.89\$ pour faire 262810,44\$, ce montant sera corrigé dans une version amendée de la requête pour 265362.89\$;

[143.1.3] aujourd'hui, le montant dû est 265362.89\$.

[144] Le taux d'intérêt applicable, sur chaque annexe (incluant excavations), il est écrit 2% par mois – 24% d'intérêts annuels, pour le quatrième déboursé on se réfère au contrat d'entreprise, article 8.5, pour les intérêts de la partie contrat (E-20), taux d'intérêts sur les créances de l'État majoré de 3% à compter de leur date d'exigibilité ;

[144.1]l'article 8.5 du contrat d'entreprise dit : « Tous arrérages d'une somme payable par le client à l'entrepreneur en vertu des présentes, porteront intérêts à un taux équivalent au « Taux d'intérêt sur les créances de l'État (RLRQ, c, A-6.002) » majoré de trois pour cent (3%), calculé de façon annuelle à compter de leur date d'exigibilité » ;

[144.2]au Tribunal qui note, « en vertu des présentes » par rapport aux Annexes, son procureur répond qu'une Annexe n'est pas incluse à « des présentes » et que les Bénéficiaires ont signé les Annexes qui indiquent que c'est avec le taux de 2% par mois/24% d'intérêts annuels qui s'applique.

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

[145.1]la transmission de annexes par courriel avait-elle des pièces justificatives, soit soumissions ou factures ?

[145.1.1] Il répond - pas à tous les envois mais il s'agit d'un prix forfaitaire pour un extra indiqué sur une annexe, l'entente



entre lui et les clientes, c'est l'annexe, pas la facture du sous-traitant ;

[145.2] quand, avant la signature du devis, il a reçu des Bénéficiaires le modèle Nano (E-62), n'est-il pas exact qu'il s'agit de 960pi² alors que votre devis (B-1.2) parle de 1024pi², qu'est-ce qui explique le changement?

[145.2.1] Il répond que dès le début les clientes l'ont informé qu'elle voulait faire ce modèle-là mais un petit peu plus grand ;

[145.2.2] son prix est en fonction du nombre de pieds carrés et non, du nombre de chambres c'est un cottage de 1024pi² ;

[145.2.3] les clientes lui ont transmis le modèle Nano en disant qu'elles voulaient rajouter un nombre de pieds carrés, ça donnait 1024 au total, et de se fier à cette grandeur de bâtiment avec son devis de base pour faire le prix ;

[145.3] à E-46, courriel du 9 mars 2021 de Vincent Michaud à Julie Maisonneuve « 20000\$ en budget d'excavation » dans le courriel, alors que le devis dit « Budget maximum prévu d'excavation de 10 000\$ » ? Il répond que le 20000\$ au courriel était pour l'excavation avec le puits, alors que le devis dit « d'excavation de 10 000\$ » et à la ligne suivante « Budget maximum prévu pour le puit de 8000\$ (prix fixe) » ;

[145.3.1] la différence de 2000\$ s'explique qu'on lui demandait un prix approximatif et il avait donné 20000\$ total, quand on lui a demandé de faire le devis final il a dit 10000\$ plus 8000\$;

[145.4] à E-62, modèle Nano, p. 7 du pdf, on a des rampes de verre, avez-vous expliqué aux Bénéficiaires la différence entre ce qu'elles voyaient au modèle Nano et le devis que vous leur avez transmis et signé ? Il répond ne pas avoir mémoire de ça, la seule chose qu'il peut confirmer est que son devis général n'inclut jamais des rampes de verre ;

[145.5] E-91, 20 novembre 2021, il avait envoyé un courriel aux Bénéficiaires, « je vais recevoir une grille de chez Viau qui fera l'élaboration de ce qui est *inclus dans mon standard*. Lorsque nous aurons les deux grilles entre les mains je pourrai faire la *déduction de mon standard versus vos choix* et je pourrai vous dire par la suite quel sera le coût de vos extras » ;

[145.5.1] à la question : n'est-il pas exact qu'il y a des déductions et des ajouts qui se font au fur et à mesure, c'est ce qu'on comprend? Il répond non, la grille de chez Viau a déjà les déductions sur la grille, on voit sur le courriel que si on prend la grille standard, c'est zéro, si elle prend plus ça coûte plus cher ;

[145.5.2] en sous-question : au paragraphe suivant vous écrivez : « Pour l'aspirateur [...] pour arriver à ce montant j'ai aussi *déduit* ce que j'inclue normalement dans le standard, c'est-à-



dire 2 sorties de base sans balayeuse qui équivaut à 300\$ », donc il y a une déduction qui se fait ? Il répond évidemment, lorsqu'il met ses deux prises standards, le client prend un système complet, que son fournisseur lui fait un prix pour la totalité, il enlève ce qu'il incluait au départ qui était de 300\$;

[145.6] au devis, « Finition... » « Peinture intérieure blanche uniforme », pour les instructions au sous-traitant, il dit avoir reçu les codes de couleur des designers, il les a communiqués à son sous-traitant qui lui est revenu avec le prix de l'extra pour exécuter ce que les clientes demandaient, faire signer l'annexe avec les clientes à cet effet puis il a demandé verbalement au peintre de s'exécuter en fonction des codes déjà envoyés par courriel ;

[145.7] au devis, « Plomberie » « Un lavabo standard (comme maison modèle) », la maison modèle, ce n'est pas le modèle Nano? Il répond « non », dans les cas des Bénéficiaires ici présentes, c'était directement chez le fournisseur, chez Viau ;

[145.7.1] il n'y avait pas de maison modèle ici mais vous n'avez pas fait la rature, vous l'avez laissé là? Il répond « oui » ;

[145.7.2] quand on voit « maison modèle » partout dans le devis, on prend pour acquis qu'il n'y avait pas de maison modèle ici? Il répond « exact » ;

[145.7.3] mais vous n'avez pas cru bon de modifier votre devis en ce sens ? Il répond « oui » ;

[145.8] au devis « Charpente, structure... », « fondation de béton en armature », il affirme qu'au 4 avril, c'était une dalle de béton avec des armatures ;

[145.9] au devis « Charpente, structure... », « Terrasse au toit (sur toit plat, tel que plan, avec rampes en aluminium) », de quel plan on parle ? Il répond « Nano », au 4 avril c'était le plan Nano ;

[145.9.1] plus tard le devis s'est appliqué à un autre plan, de Sylvain Olivier en juillet puis en septembre, il y a eu beaucoup de modifications de plan (B-3.36, septembre), de la signature jusqu'à l'exécution ;

[145.10] avec rampes en aluminium, est-ce que ce sont les rampes que l'on vient de voir sur le modèle Nano avec les rampes en aluminium et le verre ? Il répond non, sinon ce serait écrit rampe en verre ;

[145.10.1] pour que les clientes comprennent, « tel que plan » on se réfère au modèle Nano, mais « rampes en aluminium » ne sont pas celles du modèle Nano ? Il répond que c'est pour cela qu'il spécifie les rampes, justement parce que ça diffère du plan Nano ;



[145.11] au devis B-1.2, quelle information vous aviez pour fixer à 10000\$ le budget maximum prévu d'excavation ?

[145.11.1] Il répond que c'était en fonction de la grosseur de l'excavation à faire pour le modèle Nano, il ne sait pas de mémoire si c'est avant ou après la signature du devis qu'il est allé voir les lieux ;

[145.12] à E-27, Extra au contrat et devis (Arpentage) Inclus : relevé de base et analyse de la propriété, topographie complète du terrain, établissement de la ligne des hautes eaux, calcul, mobilisation et mise en plan [...] 1897.09\$ taxes incluses », pourquoi, si la facture est 3679.20\$ seulement 1897.09\$ est facturé aux clientes si elles étaient responsables de l'arpentage?

[145.12.1] Il répond avoir décidé d'en assumer une partie étant donné que les délais étaient tellement longs et que les clientes revenaient continuellement pour que ça aille plus vite, au prix de cette facture il n'est pas sûr qu'il y aurait eu une acceptabilité donc il a décidé d'en payer une partie ;

[145.13] est-exact que J&J c'est simplement l'aménagement intérieur?

[145.13.1] Il répond non parce qu'ils ont déplacé des fenêtres de la cuisine quand ils ont changé les armoires qui allaient jusqu'au mur extérieur l'obligeant à déplacer la fenêtre latéralement donc oui ils ont eu un impact sur les fenêtres ;

[145.13.2] à la question, si au 6 décembre (remise des plans J&J) la charpente n'était pas montée ? Il répond que les fermes de toit et les poutrelles, ont été livrées vers le 15 novembre, les travaux ont commencé vers ce moment-là pour la charpente, il n'a pas souvenir de ces dates ;

[145.14] si les Bénéficiaires ont été avisées que ce ne serait pas du Maibec ?

[145.14.1] il répond évidemment puisqu'elles ont signé les échantillons ;

[145.15] sa dernière visite ?

[145.15.1] il se souvient d'être allé le 2 mai, il avait rencontré les clientes sur place – un texto en témoigne, lui disait aller prendre des mesures, on s'est rencontré sur place (E-17, 2 mai, la Bénéficiaire écrit « Nous devons aussi absolument ce rencontrer afin de faire le tour à l'extérieur et à l'intérieur [note – reste coupé au bas de la page] ») ;

[145.15.2] sur place elle lui a dit que plusieurs choses n'étaient pas terminées, c'était hostile et c'est là qu'on l'a avisé qu'on allait arrêter les paiements et qu'il a appris qu'il allait devoir mettre une hypothèque légale sur la maison ;



[145.15.3] il est allé là le 2 mai et il n'a pas mémoire d'y être retourné après, il a parlé à Monsieur Legault et à la suite de sa conversation avec lui il lui a envoyé le formulaire d'inspection pré-réception par courriel alors qu'il n'y a pas eu de pression de temps, les clientes ont eu le temps de regarder tout le bâtiment, toute écrire leurs points qu'elles voulaient et de l'envoyer quand ça leur a plu ;

[145.15.4] sa prochaine visite personnellement fut le 12 juillet à la visite de Monsieur Legault (GCR) ;

[145.15.5] puis personnellement il n'est pas rentré dans le bâtiment mais à plusieurs reprises il était à l'extérieur dans son camion ou dans la rue en attendant ses sous-traitants mais pour éviter des conflits il n'entrait pas à l'intérieur avec ses sous-traitants ;

[145.15.6] il est fort possible (il n'a pas la mémoire exacte de dates) qu'entre le 2 mai et le 12 juillet, il soit revenu à l'extérieur du bâtiment pendant que ses sous-traitants étaient à l'intérieur ;

[145.15.7] pour les travaux correctifs, il a donné les parties de décision GCR concernant les sous-traitants avec des instructions verbales à la suite de conversation avec Monsieur Legault ou Madame Delage ;

145.15.7.1. les sous-traitants lui envoyaient les photos pour montrer que les travaux étaient complétés, c'est ce que Monsieur Legault et Madame Delage lui avaient dit de faire ;

[145.16] pour l'excavation, Annexe E-75, 17 mai 2022, versus votre courriel le 15 [note du Tribunal : malgré la question qui dit « 15 », la vraie date est le 20] novembre E-91, « Pour l'excavation et l'installation septique vous avez un budget total de 25 000\$ prévue au contrat. Nous sommes rendus à 18 843.74\$ de factures », n'est-il pas exact que c'est le seul courriel du suivi des frais d'excavation?

[145.16.1] Il répond par courriel, oui, à mesure qu'il recevait les factures d'excavation, il n'a pas d'autres factures d'arrivées avant celles d'avril en pièces jointes de l'annexe du 17 mai 2022 même si une facture est de janvier, celles de janvier jusqu'à fin avril ne lui avaient pas été transmises par le sous-traitant ;

[145.16.2] au 20 novembre 2021, il a écrit aux Bénéficiaires, entre autres :

Je vous envoie aussi en pièce jointe les factures d'excavation reçues jusqu'à présent pour que vous soyez au courant et que vous puissiez consulter le détail de celles-ci au besoin. Pour l'excavation et l'installation septique vous avez un budget total de 25 000\$ prévue au contrat. Nous sommes rendus à 18 843.74\$ de factures.



145.16.2.1. il restait encore beaucoup de choses à faire.

Lucie Roy

[146] La Bénéficiaire Roy affirme n'avoir jamais reçu de reçu officiel, pas de facture officielle à part des courriels, elle n'a pas d'état de compte, elle n'a jamais reçu d'état de compte à part des courriels et des annexes, tout ce qu'elle a reçu ce sont des annexes.

[147] Elle produit en B-3.27 ses traites bancaires à l'Entrepreneur au total de \$459,607.33, remises en mains propres :

[147.1] 6 avril 2021 : \$15,000, « dépôt » effectué suivant la signature du contrat ;

[147.2] 2 novembre 2021 : \$126,830.14, à la suite du remblai des fondations ;

[147.3] 30 décembre 2021 : \$135,694.72, troisième [note : la traite indique 2^e] versement avec des extras ajoutés après la signature du 6 avril, on n'avait pas de date précise pour ce versement, c'est Monsieur Michaud qui a demandé les versements ;

[147.4] 17 mars 2022 : \$182,082.47, quatrième [note : la traite indique 3^e] versement avec une partie d'extras ;

[147.5] c'est écrit « les kit de rampes comme mon chalet : 3700\$ _tx En verre comme en haut : 6600\$ », est-ce exact qu'en bas ce sont des rampes en verre qui ont été installées? Elle répond oui, c'était censé être 6600 moins les rampes en bois moins les rampes en haut et on était censé arriver avec une facture et c'est ce que j'ai demandé ;

[147.5.1] elle n'a jamais eu de déduction quant au barotin inclus ;

[147.5.2] ce qui était discuté c'était 6600 moins les rampes de verre en haut qui étaient inclus ;

[147.5.3] à la question du Tribunal, est-ce que barotin en bois avec rampe en bois ça correspond à « kit de rampes comme mon chalet : 3700\$ +tx », elle répond non c'est deux choses différentes ;

[147.6] elle admet que des rampes de verre ont été installées, mais il est inclus à son contrat des rampes en bois et il n'y a pas de déduction ;

[147.6.1] elle retient le paiement à l'Entrepreneur car elle n'a pas de facture.

[148] A E91, un courriel de Vincent Michaud en septembre 2021, pour la grille « je vais recevoir une grille de chez Viau qui fera l'élaboration de ce qui est inclus dans mon standard. Lorsque nous aurons les deux grilles entre les mains je pourrai faire la déduction de mon standard versus vos choix et je pourrai vous dire par la suite quel sera le coût de vos extras » ;

[148.1] elle dit n'avoir jamais reçu de facture pour savoir qu'elle est le prix du standard, au fur et à mesure il y a eu des ajouts de notre part, des



enlèvements de notre part, elle a aujourd'hui un montant total et elle ne peut pas faire la déduction entre les deux.

[149] Elle reconnaît les signatures (E-25) Annexe au contrat 28 juin 2021 nouveau prix de vente avec les taxes, 363,452.32\$ elle dit on a fait des ajouts dont la douche italienne sans panneau de verre.

[150] Elle reconnaît avoir lu et signé et accepté :

[150.1](E-26) Annexe au contrat 10 juillet 2021, nouveau prix de vente 507 320.54\$;

[150.2]E-27, Annexe du 14 juillet 2021, extra 1,897.09 taxe incluse, c'est exact que c'est à rajouter au montant total ;

[150.3]E-28, Annexe du 7 septembre 2021, 5,393.48\$ avec taxes qui s'additionnent au contrat initial, extras de fenêtres ;

[150.4]E-29, Annexe du 18 septembre 2021, extra 414\$ taxe incluse ;

[150.5]E-30 Annexe du 1er novembre 2021, serrure, 16,39\$ taxe inclus ;

[150.6]E-31, Annexe du 5 novembre 2021, foyer, 8672.90\$ qui s'ajoutent au contrat initial ;

[150.7]E-32, Annexe du 5 novembre 2021, 3,471.10\$ taxes et incluses ;

[150.8]E-33, Annexe du 18 novembre 2021, elle reconnaît l'avoir lu et signé, 4050.30\$;

[150.8.1] elle ajoute qu'on avait les annexes mais pas les factures, très très ardues à avoir ;

150.8.1.1. elle n'a pas ajouté une inscription que c'était sous réserves, mais elle le demandait toujours, lui a dit qu'à la fin il allait faire à la fin du projet un wrap up des factures et revoir les prix [note du Tribunal : cette révision des prix est niée par l'Entrepreneur] ;

[150.9]E-34, Annexe du 19 janvier 2022, total des extras 126011.95\$ taxes incluses, ce montant s'additionne au contrat initial ;

[150.10] E-35, 8 février 2022, extra 11 715.95\$, ce montant s'additionne ;

[150.11] E-36, 22 février 2022, 17786,63\$ ce montant s'additionne ;

[150.12] E-37, 8 mars 2022, 6 208.65\$ le montant s'additionne ;

[150.13] E-72, annexe du 18 mai 2022, 344.93\$.

[151] Quant aux Annexes qu'elle n'a pas signées :

[151.1]E-76, Annexe du 17 mai 2022, 440.19\$ non signée, si on continue à la page 4/14, on voit la facture (4/14) de SF Electrique 2021 « ajout d'un gradateur sdb rdc » avez-vous souvenir avoir demandé cela ?

[151.1.1] Elle répond oui ;



- [151.1.2] « deux encastrés cuisine extérieure »? Oui, elle n'a pas signé car elle n'a pas eu de devis, elle n'a pas eu de prix je n'ai jamais vu la facture-là, à sa connaissance, c'est la première fois qu'elle voit cette facture ;
- [151.1.3] à la sous-question, il y a la facture le 17 mai 2022 en pièce jointe du E-82, courriel de Vincent Michaud ? Elle répond que c'est Julie [Maisonneuve] qui gérait les finances ;
- [151.2] avez-vous demandé à Vincent Michaud d'ajouter un fil chauffant ou donner l'autorisation d'ajouter un fil chauffant? Elle répond oui, on voulait un fil chauffant, je ne peux pas dire si c'était inclus ou pas inclus ;
- [151.2.1] sous-question : en E-87, courriel de Vincent Michaud 5 novembre 2021, « cela prendra un fil chauffant pour le puits, j'évalue des couts aux alentours de 2000\$ » et vous répondez : Parfait pour le fil chauffant – pourquoi vous ne signez pas l'annexe pour le fil chauffant (E-80 17 mai – 2799.25\$ fil chauffant non signé)?
- 151.2.1.1. Elle répond parce qu'au 17 mai on a découvert plusieurs défauts et problèmes dans la maison et on veut s'asseoir avec monsieur Michaud ;
- 151.2.1.2. sous-question : avez-vous envoyé un courriel pour s'asseoir et discuter avec lui des annexes? Elle répond on a envoyé un avis de dénonciation le 17 mai ;
- 151.2.1.3. qu'en est-il des annexes ? Elle répond on veut discuter de l'ensemble avec lui car il y a plusieurs travaux qui ne sont pas exécutés, qui ne sont pas prêts, ;
- 151.2.1.4. est-ce que le fil chauffant pour le puits a été fait? Elle répond oui ;
- 151.2.1.5. elles ne signent pas l'Annexe parce qu'il y a plusieurs travaux qui ne sont pas faits, des annexes qui sont signées et nous voulons s'asseoir avec Monsieur Michaud pour en discuter parce qu'on ne comprend plus rien de la facturation, il n'y a rien qui est clair, on n'arrive à aucun montant, on veut mettre ça en ordre ;
- 151.2.1.6. on a aucune idée de ce qu'on lui doit, « on n'a pas aucune idée de ce qu'on a payé », à ce moment-là, les factures ne fonctionnent plus, leur maison n'est pas finie de construire, on a signé plein d'annexes, mais dans les annexes qu'on a signées, les travaux ne sont pas terminés, on nous rajoute d'autres annexes, d'autres paiements, mais à ce moment-là leur maison n'est pas terminée ;



151.2.1.7. on fait une dénonciation à la GCR, on veut s'asseoir avec Monsieur Michaud, revoir nos factures, mettre tout ça au clair pour comprendre quelques choses dans ces annexes, les montants ne fonctionnent pas;

151.2.1.8. on ne sait pas s'il va revenir terminer les travaux car il ne répond pas au courriel, au téléphone, il envoie seulement des annexes ;

[151.3]E-81 Annexe 17 mai 2022, « charpente : rectifier divisions, fenêtres, retombée cheminée, à la demande des clientes, 2,608.50\$ » ;

[151.3.1] elle reconnaît l'avoir reçue, elle reconnaît que les travaux ont été faits mais les travaux ont été faits à la suite d'erreurs, la cheminée ne devait pas avoir de retombée, on a subi on ne s'attendait pas à avoir à payer cela, ça a été fait et on a reçu l'annexe après, le montant après ;

[151.3.2] sous-question : la charpente modifiée, c'est à votre demande? Elle répond la fenêtre arrivait dans les armoires, visiblement il y avait une erreur de charpente, on n'a jamais demandé à avoir des fenêtres dans les armoires, il y a eu une erreur de construction, ils ont dû déplacer la fenêtre ;

[151.3.3] à E-39, 5 février 2022, « Sommes en attente afin de te rencontrer rapidement sur place à la maison pour la retombée a effectuer dans le vestibule pour camoufler la cheminée », c'est vous qui faites la demande à Monsieur Michaud de faire une retombée dans le vestibule ? Elle répond « c'est une évidence, la cheminée ne devait pas passer là, il fallait trouver une solution » sinon on aurait eu une cheminée dans le vestibule ;

[151.3.4] avez-vous rencontré le gars de la cheminée pour savoir où elle pourrait passer? Elle répond : pas elle, c'est Julie [Maisonneuve], elle n'était pas présente ;

[151.3.5] quant à E-9 p 5, « ne pas oublier de baisser les deux fenêtres (+/- 1 pied) de la salle de bain au 1er étage pour qu'elle soit à la même hauteur tout le long de ce mur... » elle affirme qu'il lui semble qu'au plan elles étaient toutes égales ;

[151.4]E-84, courriel du 17 mai de Vincent Michaud– plomberie amené eau chaude – elle admet avoir demandé et obtenu cela mais n'a pas signé l'annexe car on est au 17 mai, elle n'a pas eu de prix avant, la maison n'est pas finie, les prix ne fonctionnent pas, elle n'a pas de retour d'appel, elle reconnaît que les travaux ont été faits à sa demande ;

[151.5]E-83, annexe du 18 mai 2022, rampes en verre rez de chaussée Murano qu'elles avaient choisies, elle reconnaît avoir reçu cette annexe, elle n'a pas signé cette annexe parce qu'on est le 18 mai, la maison n'est pas



terminée, elles demandent des explications sur les factures, pourquoi ne pas s'asseoir et revoir les factures – elle a payé pour des travaux qui ne sont pas faits, et alors que des annexes rentrent, assurément elle ne va pas les signer car sa maison n'est pas terminée et on demande des états de compte pour s'asseoir et s'expliquer, mais Monsieur Michaud ne répond plus ;

[151.5.1] les rampes en verre sont installées sur votre balcon ? Elle répond oui, elle ne signe pas les Annexes car les travaux ne sont pas terminés, on veut se rasseoir pour discuter des prix, il y a des prix à déduire, des prix à enlever il y avait une partie des rampes qui étaient déjà incluse, au départ on avait des rampes en bois, pourquoi ne pas déduire les rampes en bois à cette annexe?

[151.5.2] avez-vous demandé et accepté que ce soit des rampes en verre? Elle répond ;

151.5.2.1. oui, ça j'ai accepté, mais je n'ai pas accepté le prix, j'ai dit on va en discuter pour déduire des montants, à quel endroit c'est écrit qu'on accepte ce prix-là?

[151.5.3] la journée qu'ils sont venus chez vous avec les rampes en verre, avez-vous dit « non non non, ce n'est pas ça que j'ai commandé, je n'ai jamais accepté ces rampes, installez les pas » ? Elle répond : je ne refuse pas les rampes, je refuse les prix, on devait s'asseoir et discuter des prix et on n'a pas fait ça.

[152] A la question ;

[152.1] quand vous avez payé les traites bancaires, aviez-vous des états de comptes ?

[152.1.1] Elle répond on avait des annexes qui ne fonctionnaient pas ;

[152.2] aviez-vous des états de compte oui ou non ?

[152.2.1] Elle répond non ;

[152.3] vous aviez tout de même fait les paiements ?

[152.3.1] Elle répond oui parce qu'on avait encore confiance *et on n'avait pas la maison à ce moment-là* ;

[152.3.2] elle admet avoir reçu le courriel du 23 juillet 2022 (E-73),
Objet : demande de paiement :

Le présent courriel se veut une demande formelle de paiement des sommes déjà en retard selon notre entente. Vous trouverez, ici-bas, le détail du paiement requis. Ainsi, la construction étant maintenant terminée depuis la pose du comptoir le 13 juillet 2022, nous vous demandons de procéder au paiement de la somme ici-bas requise d'ici le 29 juillet 2022. Prendre note que les correctifs relatifs au bar et aux retouches de peinture auront



lieu au retour des vacances de la construction, soit dans la semaine du 8 août 2022. Finalement, si nous ne recevons pas le paiement requis d'ici le 29 juillet 2022, nous serons dans l'obligation de publier une hypothèque légale sur l'immeuble du 215 chemin [...] afin de protéger nos droits. Bien que nous soyons soucieux de votre satisfaction, nous sommes présentement à vous financer, ce qui n'est pas notre secteur d'activité ;

[152.3.3] elle dit que plusieurs annexes n'ont pas été signées, l'excavation budget devis 28 042.17\$ (annexe du 17 mai) elle dit « c'est quoi ça? », pour les rampes il faut s'asseoir avec monsieur Michaud pour avoir un état de compte pour établir les déductions de ce qui était inclus et ce qui ne l'était pas ;

[152.4]à la question posée quatre fois : avez-vous reçu des factures d'excavation ;

[152.4.1] elle répond à la 4e fois j'ai vu des factures d'excavation mais je ne pourrais pas dire à quoi elles sont reliées et on demande la justification, elle affirme avoir demandé à de nombreuses reprises et elle a des factures qui n'ont pas la bonne adresse ;

[152.4.2] on demande à s'asseoir pour corriger les prix et les choses à corriger là-dedans c'est clair comme demande ;

[152.5]votre explication est je veux m'asseoir pour savoir qu'est-ce qui est quoi ? Elle répond oui ;

[152.6]vous avez entendu tous les sous-traitants dirent qu'à leur départ vous étiez entièrement satisfaites ? Elle répond qu'elles n'étaient jamais satisfaites, à chaque moment on montrait ce qui ne fonctionnait pas et eux ne voulaient pas déroger de ce qu'ils avaient à faire.

Julie Maisonneuve

[153] La Bénéficiaire Maisonneuve affirme qu'au début du contrat, on avait les rampes de prévues au deuxième étage, Vincent Michaud leur a envoyé un courriel avec les matériaux de son fournisseur de rampe de verre à lui ;

[153.1]c'est là qu'on l'a choisie ;

[153.2]les rampes de verre en haut au deuxième étage sur la terrasse étaient prévues au contrat (dans le devis), à la page 4, terrasse avec rampes en aluminium c'était compris dès le début avec Monsieur Michaud que c'était tel que le plan de Nano (plan initial de Bonneville), les vitres sont en haut au deuxième avec des rampes en aluminium, le pourtour de la rampe est en aluminium, et l'intérieur de cette rampe-là c'est en verre ;

[153.3]en haut au deuxième c'est inclus en verre et en aluminium en bas c'est en bois ;



[153.4]ça dit « tel qu'aux plans », aux plans ça a été fait en aluminium avec des vitres, c'est en référence avec la Nano, au 4 avril il n'y a pas de plan de Sylvain Olivier ;

[153.4.1] puis elle ajoute que « aux plans » c'est le plan qui va suivre : « dans mon contrat c'est écrit qu'il va y avoir un plan qui va suivre et en mai jusqu'à septembre on a fait les plans, et c'était toujours en verre et aluminium au 2e étage, on ne parle pas de rampe en bois ni dans son devis ni dans son plan », au 4 avril, c'est « tel que plan à venir dans mon contrat dans mon devis, c'est marqué qu'un plan va venir avec, ce plan-là il va avoir des rampes en verre avec des rampes en aluminium » ;

[153.5]quant à la terrasse du rez-de-chaussée, c'est indiqué au plan depuis le début, c'est en revêtement de polymère, c'est comme des lattes de bois mais en genre de plastique ;

[153.6]au final aujourd'hui, le revêtement est en bois ;

[153.6.1] elle ne s'est pas plainte, car on a « fait un extra » pour l'agrandir et on a décidé de la mettre en bois, par contre on n'a jamais eu de déduction de polymère versus de bois ;

[153.7]au départ, les rampes, en bas c'est en bois, en haut c'est en verre et en aluminium.

[154] Elle réfère à ses traites bancaires à l'Entrepreneur au total de \$459,607.33 (B-3.27), à E-20, contrat initial, acompte \$15,000 puis aux différents documents contractuels ;

[154.1]le Tribunal note alors à l'audience que c'est le dernier contrat qui compte, c'est quoi l'entente finale, est-ce qu'elles vont plaider dol ou fraude?.

[155] Elle affirme qu'en additionnant tous les montants elle n'arrivait pas au total, on avait confiance, on a demandé de corriger car il y avait une erreur au niveau du 4e paiement, on n'a pas fait de calcul quand on l'a reçu, on savait depuis le début qu'on devait s'asseoir et réajuster à la fin nos paiements finaux ;

[155.1]elles ont reçu un courriel de l'Entrepreneur le 15 novembre 2021 (E-15) :

Aussi, je comprend que vous voudriez savoir tout ce qui se passe au fur et à mesure mais malheureusement je ne peux pas faire ça. Aussi je ne peux pas non plus me revirer immédiatement lorsque vous effectuez tel ou tel changement, cela implique beaucoup de travail, de modification à effectuer de calcul à refaire, de fournisseurs à recontacter de courriels et d'appels à exécuter. Je dois aussi prendre le temps de tout vérifier votre plan (ce qui n'est pas évident avec celui de votre designer et celui que vous aviez déjà modifié chez Solaris....) pour m'assurer que tout fonctionne encore. Habituellement je me fis au plan initial et tout le monde le suit durant tout le projet ce qui n'est pas du tout le cas actuellement. ;



- [155.2] par la suite quand tout s'est mis à dégringoler on a vérifié chacun des extras et on a vu qu'on avait plusieurs milliers de dollars de différences sur nos totaux à payer, ici on parle de 30,000\$, si on fait le total de tout ça, ça ne revient pas à 507 320.54\$ mais à 489,320.56 plus ou moins ;
- [155.2.1] le procureur de l'Entrepreneur s'est objecté au témoignage : il n'y a aucun commencement de preuve et les clientes l'ont signé à deux reprises avec le même montant de 507 320.54\$, elles ne peuvent pas plaider l'erreur, la lésion ;
- [155.2.2] le Tribunal a maintenu l'objection : elle a signé un document comme quoi je dois 507,000\$ et après elle vient dire je me suis trompé alors qu'elle a signé ;
- [155.2.3] la Bénéficiaire admet devoir plutôt 93,000\$ comme 4^e déboursé : « je dois 93000\$ » ;
- [155.3] toujours à E-73, l'Annexe du 19 janvier 2022, point 1 : 5920\$ +tx, vous reconnaissez devoir ce montant? Elle répond non :
- [155.3.1] « depuis le début on a dit à Monsieur Michaud de s'asseoir avec nous, de faire les déductions possibles, de nous fournir les factures, il n'y a jamais de pièces justificatives, il y a des erreurs de calculs, il y a plein de trucs qui se passent, j'ai même des textos où je lui demande quand est-ce qu'on s'assoit quand est-ce qu'on va ajuster les prix, il n'y a rien qui a changé depuis le début, on attend de s'asseoir avec Monsieur Michaud pour qu'il nous justifie chacune de ses pièces avec les prix, qu'on fasse les calculs comme il le faut, ensemble, je l'ai demandé par textos, je l'ai demandé de vive voix » ;
- [155.3.2] sous question : vous votre position, ce n'est pas de dire, « je ne lui dois pas », c'est de dire, je veux une pièce justificative, vous ne contestez pas que la « céramique dans la salle de bain au rez-de-chaussée sur 3 murs » (Point 1) ; elle répond ce n'est pas ça que je dis, je veux qu'on s'assoie ensemble, qu'on valide les prix, les déductions versus le contrat, je n'ai aucun détail de tout ça ;
- [155.3.3] au point 1, reconnaissez-vous que la « céramique dans la salle de bain au rez-de-chaussée sur 3 murs » a été faite? Elle répond elle a été faite mais je n'ai pas de déduction ;
- [155.3.4] là on voit un prix, extra au contrat, 5,920\$ plus taxes? Elle répond il n'y a pas de pièces justificatives et il n'y a pas de déductions ;
- [155.3.5] vous reconnaissez que ça a été fait, exact? Elle répond la céramique a été faite ;



- [155.3.6] on vous dit dans un document signé comme extra, 5920\$ plus taxe, et là vous dites – non, moi je ne reconnais pas devoir ce montant-là ? Elle répond : pas que je ne reconnais pas dans le sens parce qu'il n'y a pas de pièces justificatives et qu'il n'y a pas de déduction à la suite de mon contrat, elle n'a aucun détail de tout ça ;
- [155.3.7] avez-vous lu le document avant de le signer le 19 janvier 2022? Elle répond (pas à la question) « comment il fait pour arriver à ce montant-là », il a rentré beaucoup de boîtes ;
- [155.3.8] vous avez signé un document où il est écrit « extra, 5920\$ plus taxes » et vous l'acceptez en le signant, là vous dites aujourd'hui « je ne lui dois pas »? Elle répond non, ce que je dis c'est que s'il a rentré 50 boîtes de céramique parce qu'il a mal calculé et qu'il en a sorti 25, il doit y avoir une déduction en quelque part – même chose pour son plancher, même chose pour plein d'autres items ;
- [155.3.9] ok, il doit vous faire, en fait ce n'est pas un contrat forfaitaire, ce que vous dites c'est que le montant donné pour les extras, il va falloir que tu déduises selon la quantité réelle de matériaux utilisée, c'est ça? Elle répond les ajustements de prix dont on parle depuis le début il a calculé tant de boîtes de céramiques, finalement ça lui en a pris que la moitié, il est parti avec cette céramique-là et il ne me l'a pas déduit, des dizaines de boîtes ;
- [155.3.10] est-ce que vous exigez les feuilles de temps de tous ses sous-traitants ? Elle répond ce n'est pas moi qui gère le temps de ses sous-traitants par contre les matériaux qui rentrent chez nous, c'est sûr et certain que s'ils sortent, il y a eu une erreur de calcul à quelque part ;
- [155.3.11] ce que vous dites : ce qu'il doit me fournir, c'est les pièces justificatives pour ses matériaux mais pour sa main-d'œuvre je n'ai pas besoin de ses pièces justificatives, c'est seulement pour ses matériaux ? Elle répond c'est sûr et certain que dans un extra, c'est de la céramique qu'il charge en extra, si c'est un extra et qu'il a fait une erreur et que ce n'est pas calculable ;
- [155.3.12] elle affirme : ce qui est inclus au contrat doit être déduit de chacun des extras ;
- 155.3.12.1. à la question, vous prenez ça d'où?
- 155.3.12.1.1. Elle répond par expérience, ce n'est pas sa première maison, s'il sort des matériaux de chez nous, il en a rentré trop faut qu'il le déduise, s'il



remplace le polymère par d'autres choses, il va le déduire, il va faire la différence, si je mets du bois traité au lieu du CanExel, il va me faire une différence, il va m'arriver avec une facture, elle a des factures pour son foyer, la balayeuse centrale, pour de l'électricité pour de la plomberie, mais elle n'a pas de facture sur plusieurs items sur cette annexe-là, il en a fourni pour certaines où il pouvait me charger 10%, mais elle en a d'autres où elle n'a pas d'items avec facture, la thermopompe c'est quand même un gros item et aucune facture, elle ne sait même pas quelle marque est installée, elle n'a pas de guide, elle n'a rien, elle ne sait même pas comment elle fonctionne quand elle entre chez elle ;

[155.3.13] ça c'est à quel endroit on a convenu que Vincent Michaud devait transmettre toutes les factures de ses sous-traitants ? Elle répond verbalement on en a parlé tout le temps, on y a toujours demandé quand est-ce qu'on s'assoit pour ajuster les prix,

[155.3.14] pour le point 1 votre position est toujours la même vous devez 0 dollar pour cet extra? Elle répond on demande les déductions, on veut s'assoit mais ce que j'ai dit c'est 93,000\$ que j'y dois ;

[155.3.15] au point 2, 4407.55\$, vous lui devez? Elle répond non, c'est 93000\$ que je répète toujours, on va le faire à chacun des points.

[156] Le Tribunal lui demande :

[156.1]est-ce qu'il y a un document écrit qui émane de Vincent Michaud qui dit qu'il doit vous fournir les factures ? Elle répond « dans mon contrat j'ai des montants et j'ai des déductions qui doivent être faites quand on parle d'extras » ;

[156.2]y a-t-il un document, un courriel, un sms, un contrat qui émane de Vincent Michaud ? Elle affirme : de vive voix, il me l'a dit, et au début les prix étaient élevés on lui a demandé vas-tu le faire, il a dit oui je vais le faire, mais il ne répond à aucun texto ni courriel ;

[156.3]pour vous, ajuster veut dire nécessairement diminuer le prix? Elle répond ça aurait pu augmenter le prix.



Vincent Michaud

[157] En réplique aux Bénéficiaires qui ont témoigné à l'effet qu'elle devait avoir des rampes en verre, il affirme que le devis ne mentionne pas qu'il y aura des rampes en verre mais bien, des rampes en aluminium.

[158] A E-86, courriel du 11 janvier 2022 qu'il a envoyé aux Bénéficiaires, il avait écrit pour les coûts de charpente : « Pour les fenêtres à baisser, prévoir environ 200\$ de main d'œuvre », toutefois, les déplacements latéraux des fenêtres a des coûts de charpente supérieurs, étant donné que la tête de charpente (2 morceaux de 2 par 10) ne convient plus puisqu'il faut la déplacer tandis que quand on baisse seulement une fenêtre, on garde la même structure, on coupe des morceaux de bois et on les remet en haut, c'est un travail qui est moindre que les déplacer latéralement (une dans la cuisine, 2 dans la salle de bain du rez-de-chaussée).

Plaidoiries

[159] Les Bénéficiaires ont produit les décisions discutées ci-après.

[160] L'Entrepreneur plaide que la première décision du 27 janvier 2023 à la page 7, mentionne qu'une somme approximative de \$270,000 serait dû advenant que l'Administrateur doive intervenir sous l'article 11 et cette question n'a jamais été portée en arbitrage, alors que leur recours est contre la GCR.

[161] Ce n'est qu'au 4 décembre 2024, dans la quatrième demande d'arbitrage, que les Bénéficiaires se sont portés en arbitrage et qu'on conteste les sommes.

[162] Les Bénéficiaires ne peuvent plus porter cet élément en arbitrage.

[163] On a mis en preuve le contrat initial signé, puis les annexes E-25 à E-37, et E-43 toutes signées ; les Annexes non signées sont E-40, E-75 et E-76, toutes transmises aux Bénéficiaires (E-77 et s.) et dans tous les extras des annexes non signées contiennent les preuves qu'elles demandaient l'exécution de ces travaux.

[164] La seule chose à déterminer qui n'est pas prévu au contrat : les annexes non signées avec les factures, où l'Entrepreneur se garde des frais d'administration de 15%, ce qui est l'usage – la pièce E-103 résume très bien le contrat et toutes les Annexes – elles ont signé des Annexes à 24% d'intérêts, ce n'est pas parce que vous n'en signez pas une que les conditions changent.

[165] Vincent Michaud a dit que 265,362.89\$ est demandé dans sa demande de paiement du 23 juillet 2022 (E-73).

Décision sur les sommes en fidéicommiss

[166] L'absence de demande d'arbitrage de la décision du 27 janvier 2023 sera discutée ci-après, le Tribunal rappelle d'abord quelques principes de façon générale.

[167] Le Tribunal est devant un cas où les Bénéficiaires signent un contrat et des Annexes avec un prix fixe, puis, au moment où le solde de ce prix est réclamé,



refusent de payer exigeant des justificatifs pour payer le prix qu'elles ont accepté de payer ;

[167.1] par exemple, elles signent une Annexe le 18 mai 2022 pour l'installation d'une hotte, puis réclame à la GCR le remplacement de la hotte à cause des dommages causés par l'installation qu'elles refusent toujours de payer.

[168] À l'audience, deux ans et demi après les faits, elles affirment, sans produire de courriels ou sms d'engagements de l'Entrepreneur de s'asseoir avec elles pour produire des états de compte à la fin et donner une réduction, ne pas avoir payé car elles voulaient s'asseoir avec l'Entrepreneur, alors que ce dernier a affirmé à l'audience que le 2 mai 2022, elles lui ont dit « met là ton hypothèque on ne te paie pas », au lieu de « on va s'asseoir pour discuter sur les factures [ou autres] avant que tu prennes cette décision » ;

[168.1] alors que pour les Annexes signées, sans rappeler la jurisprudence de la Cour d'appel à cet effet ;

[168.1.1] l'article 2109 C.c.Q. stipule :

Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu. ;

[168.1.2] quant aux annexes non signées, le Tribunal rappelle les dispositions des articles 2106 à 2108 C.c.Q.

[169] Le Tribunal note l'absence de décision de la Cour d'appel portant spécifiquement sur l'article 11 du *Règlement* et que les seules décisions produites par les Bénéficiaires à ce sujet ont été rendues sur la base des faits particuliers à leur dossier ;

[169.1] l'arrêt de la Cour d'appel dans *Habitation Kyo inc. c. Marquis*¹⁰ affirme spécifiquement que dans le dossier sous appel, « [30] ... les parties admettent que le *Règlement* ne s'appliquait pas aux faits de l'espèce » ;

[169.2] la décision de *Galibois c. Gignac construction inc.*¹¹, date de 2000, d'après CanLII elle n'a été citée par aucune décision postérieure et l'arbitre avait à considérer une requête en irrecevabilité d'une demande d'arbitrage de la décision suivante de l'Administrateur : *Étant donné le conflit contractuel qui prévaut dans votre dossier, nous ne pouvons malheureusement pas intervenir à ce stage-ci puisque notre mandat consiste à administrer le règlement* ;

[169.2.1] le Tribunal soussigné a déjà rejeté cette vieille façon révolue de considérer les mésententes contractuelles comme non couverte par le *Règlement* ; par exemple, dans l'affaire

¹⁰ 2024 QCCA 764 <<https://canlii.ca/t/k55df>>.

¹¹ 2000 CanLII 22048 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/1trw2>> (Jean Morin, arbitre).



*Desbiens et Maisons Laprise inc.*¹², il écrit, tout en citant des décisions au même effet :

[200] Une réclamation intervient normalement à la suite de la signature par l'entrepreneur et le bénéficiaire d'un contrat d'entreprise ou de vente et d'un contrat de garantie ; l'intervention de l'Administrateur fait donc souvent suite à une *mésentente contractuelle* ;

[169.3] dans l'affaire *Brunelle entrepreneur inc. c. Leblanc*¹³ de 2005, Alcide Fournier, arbitre, déclare ne pas avoir compétence pour modifier la décision de l'Administrateur de réclamer un dépôt en fidéicommiss de \$10,000 dans une demande d'arbitrage par un entrepreneur, toutefois ;

[169.3.1] dans cette affaire, non seulement il y avait déjà eu un dépôt en vertu de l'article 11 du *Règlement*, mais tous les travaux ordonnés par l'Administrateur avaient déjà été pris en charge par ce dernier et déjà exécutés ;

[169.3.2] le montant n'avait pas été révisé par l'arbitre se disant ne pas avoir la compétence juridictionnelle pour changer de montant considéré insuffisant par l'Entrepreneur alors même que les travaux étaient déjà exécutés par l'Administrateur et on ne parlait plus alors de « travaux qui *seront* exécutés » ;

[32] L'article précise également « toute somme ... en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur ».

[33] En l'instance, la somme de 10 345.35 \$ versée par les bénéficiaires à la Garantie correspond au prix soumis par l'entrepreneur engagé par la Garantie pour compléter les travaux.

[34] Comme l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour déterminer « toute somme encore due » dont il est question à l'article 11 du règlement, il ne peut qu'accepter le montant de 10 345.35 \$ qui couvre « le paiement des travaux qui doivent être exécutés par l'administrateur » tel que prévu au même article.

[35] L'arbitre soussigné rejette donc la demande de l'entrepreneur de modifier le montant déposé par les bénéficiaires en fidéicommiss auprès de la Garantie. ;

[169.3.3] si l'arbitre Alcide Fournier a refusé de réviser le montant déjà fixé par l'Administrateur, le Tribunal note dans notre présent dossier que :

¹² 2023 CanLII 102832 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k106j>>.

¹³ 2005 CanLII 59103 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/1tr7>> (Alcide Fournier, arbitre).



- 169.3.3.1. dès le 27 janvier 2023, la GCR a demandé un montant approximatif de \$270,000 – il n’y a aucune mention de l’article 11 dans la demande d’arbitrage des Bénéficiaires du 24 février 2023 ;
- 169.3.3.2. la GCR l’a redemandé le 23 novembre 2023 – aucune mention de la demande sous l’article 11 dans la demande d’arbitrage des Bénéficiaires du 22 décembre 2023 ;
- 169.3.3.3. par courriel du procureur de la GCR du 21 octobre 2024 ;

De plus, comme le mentionnent les Décisions de conciliation rendues par madame Delage le 27 janvier et le 23 novembre 2023 (page 7/119 (27/01) et page 5/32 (23/11) sous la rubrique « *Sommes détenues en fidéicommiss* ») avant toute intervention de l’Administrateur au dossier, dans l’éventualité où les Bénéficiaires obtiendraient gain de cause, en tout ou en partie, sur leurs demandes d’arbitrage, ces dernières devront d’abord « *faire retenir (...) ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d’un avocat, d’un notaire ou de (GCR directement), toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l’administrateur* (le cas échéant, si l’Entrepreneur est en défaut de le faire) *pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l’entrepreneur* », en conformité de l’article 11 du Règlement.

- 169.3.3.4. puis par décision de 6 novembre 2024, et ce n’est que le 4 décembre après cinq jours d’audience que les Bénéficiaires contestent :

Les Requérantes contestent les prétendues sommes devant être versées en fidéicommiss en cas d’intervention de l’Administrateur, lesquelles sont vigoureusement contestées ;

- [169.3.4] dans l’affaire plus récente citée par les Bénéficiaires de 2021, *Jabour Residential Trust et Productions Bel-Co inc.*¹⁴, l’arbitre affirme que la GCR n’a pas rendu de décision à ce sujet et vu

¹⁴ 2021 CanLII 57149 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jgg5d>> (Me Sophie Truesdell-Ménard, arbitre)



l'absence de preuve et non absence de compétence juridictionnelle réfère le tout à la Cour supérieure ;

169.3.4.1. l'arbitre cite alors en renvoi une autre décision arbitrale :

[61], C'est cependant lors de l'application de l'article 11, le cas échéant, que de plus amples vérifications doivent être faites pour établir le montant à déposer en fidéicommiss on ne s'est pas rendu à cette étape dans le présent dossier.

169.3.4.2. soit la sentence arbitrale de 2006 dans *Panetta c. 9096-2556 Québec inc* qui elle, a fixé ce montant¹⁵ :

[18] Comme l'entrepreneur n'a pas donné suite aux décisions précédentes, M. Prud'homme émet un addenda, daté du 5 septembre 2006, demandant aux bénéficiaires de déposer en fidéicommiss la somme de \$50,350.00 pour que soient parachevés par l'administrateur les travaux décrits aux décisions émises les 16 mai et 7 juin 2006 aux points 1 à 27 et 41. [...]

[53] En n'exerçant pas pleinement leur droit d'appel de la décision de l'administrateur, les bénéficiaires, en quelque sorte, renonçaient à l'un des droits que leur confère le Règlement ou, à tout le moins, l'esprit de son Article 140. L'arbitre, dans les circonstances, faisant appel à l'équité, compte tenu de la nouvelle date de réception du bâtiment qu'il établit au paragraphe [54] qui suit, annule la décision de l'administrateur de ne pas considérer les points 28 à 39 de son rapport du 16 mai 2006. L'administrateur devra cependant évaluer le coût de ces travaux qui viendront s'ajouter à ceux déjà établis à \$50,350.00.

[55] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur relative à l'obligation des bénéficiaires de déposer en fidéicommiss , en conformité avec l'article 11 du Règlement, la somme de \$50,350.00 majorée des coûts additionnels engendrés par les dispositions du paragraphe [53] ci-haut mentionné.

[56] Cette réclamation n'ayant pas été traitée dans l'une ou l'autre décision de l'administrateur faisant l'objet du présent appel, l'arbitre n'a pas compétence pour

¹⁵ *Panetta c. 9096-2556 Québec inc.*, 2006 CanLII 60516 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/1v6g9>>, (Claude Méryneau, arbitre)



disposer de la demande de compensation des bénéficiaires formulée lors de la plaidoirie de Me Brunet.

[57] Compte tenu des préjudices subis par les bénéficiaires tout au long de la saga de la construction de leur maison, l'arbitre réserve leurs droits devant les tribunaux civils.

[170] Bien que non produite à l'audience, le Tribunal a aussi connaissance de la sentence arbitrale suivante :

[170.1] l'affaire *Tropper c Habitations Novadomus Inc.*¹⁶ de 2019, où l'arbitre Jacynthe Savoie se saisit de la détermination du montant :

[14] Toutefois, le montant de 107 777,19\$ est encore en litige, les parties n'ayant pas trouvé de terrain d'entente au sujet de la retenue.

[15] En effet, l'article 11 du Règlement prévoit que : [...]

[16] En conséquence, il est entendu que l'Arbitre restera saisi de la détermination du montant de la retenue et que cet aspect est suspendu jusqu'au 31 mai 2019.

[171] Ce sont les Bénéficiaires qui ont introduit cette question dans leur dossier :

[171.1] dans le formulaire de réclamation, elles ont écrit qu'elles retenaient une somme qui était indéterminée alors même qu'elles demandent des travaux correctifs sur ce qu'elles admettent ne pas avoir complètement payé.

[172] Les Bénéficiaires ont plaidé que c'était injuste puisque l'Entrepreneur avait aussi une hypothèque légale sur leur maison, le Tribunal a répondu, avec déférence, qu'il n'était pas là pour donner des conseils juridiques à qui que ce soit, il était là pour appliquer la loi ;

[172.1] dans l'affaire *Copropriété Anse-Saint-Charles, Bâtiment A (Le Syndicat) et Questco inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁷, Jean Moisan, auparavant juge à la Cour supérieure pendant vingt ans et juge *ad hoc* à la Cour d'appel du Québec avant de présider comme arbitre, écrit :

[13] Il est utile de rappeler que le Législateur est présumé connaître l'existence de ses lois et les réalités de fait sur lesquelles il entend baser ses règlements.

[173] Le Tribunal rappelle qu'à cinq reprises, la Cour d'appel a affirmé que le *Règlement* était d'ordre public, le soussigné n'est pas le législateur.

¹⁶ 2019 CanLII 43246 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/j09x5>> (Jacynthe Savoie, arbitre).

¹⁷ CCAC S08-181201-NP, 18 septembre 2009, Jean Moisan, arbitre.



- [174] Aux Bénéficiaires qui contestent la compétence juridictionnelle de l'arbitre soussigné, la Cour d'appel a affirmé que le *Règlement* était d'ordre public, le Tribunal a pleine compétence d'appliquer l'article 11 qui en fait partie.
- [175] Le *Règlement* forme un tout, on ne peut pas isoler l'article 11 du reste du *Règlement* et prétendre que le Tribunal n'a pas compétence pour l'appliquer.
- [176] Qui plus est, la référence à l'article 11 s'est faite dans les décisions du 27 janvier 2023 et 23 novembre 2023 et les Bénéficiaires n'ont pas du tout porté cet élément en arbitrage, cette demande n'est venue que le 4 décembre 2024 après la quatrième décision.
- [177] La Cour d'appel dans *Consortium*¹⁸ dit que l'arbitrage est une procédure expéditive pour voir aux réparations rapides des vices.
- [178] Les Bénéficiaires font appel à un recours expéditif prévu par le *Règlement* pour voir les réparations rapidement, mais elles n'en veulent pas que le Tribunal applique l'article 11 au même *Règlement*, disant qu'elles sont à la Cour supérieure et que l'échéancier approuvée par la Cour supérieure prévoit qu'elles produiront une demande reconventionnelle.
- [179] Lors de leur témoignage, les Bénéficiaires ont affirmé avoir reçu des factures avec des mauvaises adresses :
- [179.1] à deux reprises à la Bénéficiaire Roy le Tribunal a demandé de voir ces factures avec des mauvaises adresses, c'est la procureure des Bénéficiaires qui a répondu que « toutes les factures sont au dossier », sans en montrer une seule ;
- [179.2] à deux reprises à la Bénéficiaire Maisonneuve le Tribunal a demandé de voir ces factures, c'est la procureure des Bénéficiaires qui a répondu qu'elle allait en parler en contre-interrogatoire, sans en montrer une seule ou poser une seule question à ce sujet ;
- [179.3] la preuve de l'Entrepreneur démontre par la suite que (1) la soumission/devis du plancher, clairement identifié aux deux noms des Bénéficiaires, mentionne le 245 au lieu du 215 et (2) deux factures d'excavation au 206 au lieu du 215, à trois minutes de marche pour un lieu facilement vérifiable, l'Entrepreneur dit n'y avoir fait aucun travail, que les factures ont le même numéro de job ;
- [179.3.1] le Tribunal rejette cette excuse.
- [180] Que l'Entrepreneur dût s'asseoir avec elles et réviser ses prix à la baisse ;
- [180.1] le Tribunal n'a vu nulle part dans les ententes, une telle entente.
- [181] Que l'Entrepreneur leur devait des crédits sur tel ou tel objet alors même qu'elles ont signée des Annexes avec des prix précis sans mention de crédit ou de déduction à venir.

¹⁸ *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 <<https://canlii.ca/t/fzn52>>.



[182] Que les prix s'additionnaient et ne concordait pas :

[182.1] la preuve ne montre aucune demande de clarification de calcul alors que la preuve montre tout simplement des documents avec taxes incluses ou non, ou incluant l'acompte de \$15000 ou non.

[183] Quoiqu'il en soit, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est non recevable car tardif.

[184] D'un autre côté, l'Entrepreneur a admis que sa réclamation était moindre *qu'approximativement 270,000\$* soit 265,362.89\$; le Tribunal conclut à une renonciation partielle et qu'il y a lieu de modifier la décision de l'Administrateur en conséquence.

[185] Quant aux intérêts sur cette somme, ils sont déjà déterminés par les ententes contractuelles.

[186] Il va de soi que la somme ici déterminée, soit la confirmation de la décision de la GCR moins la renonciation partielle admise par l'Entrepreneur, est sous réserves des recours des parties devant les tribunaux de droit commun.

La réclamation du 23 avril 2024 dite la réclamation à la GCR renvoyée à l'arbitre

[187] Le 23 avril 2024 les Bénéficiaires ont fait parvenir le présent courriel à Reclamation GCR :

Nous avons reçu instructions de vous acheminer cette 4^e réclamation à l'encontre de la société, les Constructions Vincent Michaud inc. Au soutien de cette réclamation dont le numéro d'enregistrement est le 209594-8344, nous vous joignons au présent la documentation pertinente, en sus d'une liste pour s'y retrouver. Cette réclamation supplémentaire vous est transmise notamment suite à la décision GCR du 23 novembre 2023 qui a reconnu le point 26, ordonnant entre autres à l'entrepreneur de régler ce point au plus tard le 29 février 2024. Or, il s'avère que les travaux correctifs exécutés par l'entrepreneur quant à ce point ne sont pas conformes, tel qu'en fait foi le DOC-1 joint au présent courriel. À cette même réclamation, les bénéficiaires réclament également le remboursement des travaux d'urgence quant à la plomberie, l'électricité et aux conduits d'air (thermopompe, fournaise et/ou climatisation), tel qu'en fait foi les DOC-2 à DOC-6. [...]

[188] Les Bénéficiaires reprochent à la GCR son refus d'ouvrir un dossier de réclamation à la suite de son courriel de réclamation du 23 avril 2024 (B-3.9 et, pour les pièces jointes, B-3.9 modifié).

[189] Le 25 avril 2024 (même pièce B-3.9), la GCR a répondu de façon anonyme :

Cette réclamation ne peut pas être reçue, car ce sont des points et des factures pour des points qui sont déjà en arbitrage Les documents que vous nous avez fait parvenir devraient être transmis à l'arbitre et non à GCR

[190] Puis la conciliatrice Anne Delage explique la raison du refus par courriel du 30 avril 2024 :



Je comprends que vous êtes insatisfaite de la réponse de ma collègue relativement à la 4^e réclamation transmise le 23 avril dernier qui vous informait que les factures fournies par vos clientes ont déjà été traitées dans des décisions ou sont associées à des points qui font l'objet d'une demande d'arbitrage

Voici donc, de façon détaillée et pour chaque document fourni les points auxquels ils font référence:

Le DOC -1 est un nouvel avis de l'ingénieur des bénéficiaires [note du Tribunal : lettre d'Étienne Lampron du 14 avril 2024] sur le Point 26 de la décision rendue le 23 novembre 2023 et qui a été porté en arbitrage le 22 décembre 2023 ;

Le DOC -2 est une facture des travaux de terrassement qui ont été exécutés par un entrepreneur mandaté par les bénéficiaires et concerne le Point 28 de la décision rendue le 27 janvier 2023 et qui n'a pas fait l'objet de demande d'arbitrage.

Le DOC-3 est une facture du plombier laquelle a été traitée au point 18 de la décision rendue le 23 novembre 2023 et qui a été portée en arbitrage le 22 décembre 2023.

Le DOC -4 est une facture de nettoyage des conduites de ventilation laquelle a été traitée au point 18 de la décision rendue le 23 novembre 2023 et qui a été portée en arbitrage le 22 décembre 2023.

LE DOC-5 sont deux factures d'électricien relatives aux points 9, 68, 71, 84 et 96 de la décision rendue le 27 janvier 2023 et le seul point reconnu, soit le point 9 a été porté en arbitrage le 24 février 2023.

Le DOC -6 est une facture d'entre tien de la thermopompe en fonction depuis mai 2022 et qui, à notre connaissance, n'a jamais fait l'objet d'une dénonciation à l'entrepreneur. À cela nous devons ajouter que la garantie ne couvre pas l'entretien de tels appareils.

Pour ces raisons, GCR ne peut ouvrir une quatrième réclamation.

[191] La procureure des Bénéficiaires dit que vu le refus de Madame Delage, elles n'ont pas pu ouvrir une réclamation et payer les frais de 100\$, il n'y a pas eu paiement car ils refusaient le dépôt, alors que le Doc-1 porte clairement sur les travaux correctifs au point 26, ce n'est pas juste des factures, elles ont un avis d'un ingénieur sur le point 26 sur les travaux qui ont été refaits pour la deuxième fois, mais la GCR a refusé le dépôt de la réclamation.

Décision quant à la réclamation renvoyée à l'arbitre

[192] Pour les motifs détaillés en introduction du point 26, le Tribunal reçoit pour le point 26, la lettre de l'ingénieur Lampron (Doc-1).

[193] Les Doc-2 à Doc-6 portent sur des factures, les Bénéficiaires avaient le fardeau de prouver que le *Règlement* permet au soussigné leur remboursement i.e. qu'elles étaient pour des travaux urgents, conservatoires et nécessaires pour des travaux couverts par le *Règlement*, qu'il peut ordonner leur remboursement ;

[193.1] les Bénéficiaires se sont désistées de leur réclamation contre la GCR pour le remboursement de ces factures, sous réserves de leurs droits de



réclamer ces frais contre tout autre personne que la GCR devant les tribunaux de droit commun, à supposer qu'elles en aient le droit.

4^e Demande d'arbitrage : Titre GCR : « Infiltration d'eau au haut d'une fenêtre située sur la façade avant » ; Titre Bénéficiaires « Toiture » ; 1^{ère} et 3^e demandes sur la toiture : points 22, 23, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 62

Introduction

[194] Le Tribunal traite ensemble (mais pas en ordre numérique) les points cités en tête de ce chapitre pour les raisons suivantes :

[194.1] les parties ont fait leur preuve quant à la toiture ;

[194.1.1] en sautant d'un point à l'autre dans un contexte où l'audition de quatre dossiers d'arbitrage s'est tenue en même temps ;

[194.1.2] en invoquant, quant à la décision du 6 novembre 2024 (4^e demande), des nouvelles bases de réclamation bien apparentes en 2022 mais dont la couverture pour ce qui était apparent mais non dénoncé avant, est échue selon le *Règlement*.

La preuve

Infiltration d'eau du 9 août 2024/décision du 6 novembre 2024

[195] La dénonciation des Bénéficiaires et la décision de l'Administrateur découlent d'une importante infiltration d'eau qui a commencé le 9 août 2024 par le haut d'une grande fenêtre, eau qui s'est accumulée sur le seuil inférieur de la fenêtre, qui a fait l'objet d'une vidéo prise par la Bénéficiaire Maisonneuve (B-4.3) et narrée par elle à l'audience.

[196] Comme indiqué dans le titre de ce chapitre, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires n'a pas le même titre que la décision de la GCR, les Bénéficiaires demandant de tout refaire la toiture en produisant un devis de Toitures S. Delisle (B-4.12) ;

[196.1] la preuve en demande a surtout insisté, non pas sur l'infiltration d'eau elle-même qui a eu lieu au-dessus de la fenêtre le 9 août qui a été dénoncée et qui a fait l'objet de la décision de la GCR portée en arbitrage, mais en majorité sur les travaux de remplacement de toute la toiture demandée par les Bénéficiaires mais pour lesquels, leurs experts ne peuvent affirmer que cela corrigera la problématique de l'infiltration d'eau dénoncée, dont ils disent ignorer la cause précise.

[197] Le rapport d'expert de l'ingénieur Lampron (B-4.6, 3 décembre 2024) réfère aux bardeaux du toit, pour une infiltration en haut d'une fenêtre :

Il faut aussi se rappeler qu'il y avait des vices importants sur l'ensemble des toitures du bâtiment au moment des visites du 12 juillet et du 10 août 2022 (Artimon). Certains de ces vices affectant les toitures recouvertes de bardeaux



d'asphalte ont été reconnus par l'Administrateur et des travaux correctifs ont eu lieu, tandis que d'autres vices n'ont pas été reconnus à ce jour.

Puisque l'infiltration d'eau survenue au mois d'août s'est manifestée au mur avant du bâtiment et donc sous le toit en pente du 2e étage, les commentaires et clarifications suivants porteront seulement sur les bardeaux d'asphalte architecturaux. [...]

[198] Les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage de la décision de l'Administrateur du 6 novembre 2024 dont voici un extrait :

Le 9 août 2024, soit en troisième année de garantie, les bénéficiaires constatent que de l'eau s'écoule du cadrage supérieur de la grande fenêtre située sur la façade avant, à droite de la salle de bain, et à gauche de la porte d'entrée.

Le 28 août 2024, le couvreur mandaté par l'assureur des bénéficiaires, Toiture Novatrice, se rend sur les lieux et effectue une inspection de l'ensemble de la toiture, de même qu'un test d'arrosage d'une durée d'environ trente minutes, sans constater d'infiltration d'eau, à la suite de quoi il recommande un nouveau test d'arrosage d'une durée de quatre à six heures.

Il recommande également de retirer le revêtement au-dessus de la fenêtre, de dégarnir le fascia et le soffite afin de localiser l'infiltration d'eau et fait divers commentaires relatifs à la construction de la toiture.

Les 18 et 19 septembre 2024, le couvreur mandaté par l'assureur des bénéficiaires, Toiture Novatrice, se rend sur les lieux et effectue de nouveaux tests d'arrosage d'une durée totale de trois heures, sans être en mesure de reproduire l'infiltration d'eau constatée le 9 août 2024.

L'entrepreneur, quant à lui, fournit une réponse écrite datée du 30 octobre 2024 quant aux travaux correctifs qui ont été exécutés à la suite de la construction de la toiture.

L'administrateur constate que depuis la réception du bâtiment, en mai 2022, il n'y a eu aucune infiltration d'eau au niveau de la grande fenêtre avant et à la lecture des rapports fournis par les bénéficiaires, les ouvertures pratiquées par le couvreur mandaté par l'assureur démontrent qu'il n'y a pas de traces d'eau ou de matériaux affectés par l'eau suggérant une déficience de l'étanchéité de la toiture ou de l'enveloppe du bâtiment à cet endroit

On se souviendra toutefois, que le 9 août 2024, à cause des vestiges de l'ouragan Debby, la région des Laurentides recevait entre 80 et 200 millimètres de pluie par endroits sur une période d'environ vingt-quatre heures.

L'administrateur est d'avis que l'infiltration d'eau constatée par les bénéficiaires le 9 août 2024 est le résultat de ces conditions météorologiques inhabituelles et ne peut en attribuer la responsabilité à l'entrepreneur.

Julie Maisonneuve

[199] La Bénéficiaire Maisonneuve a témoigné après les experts Nobert et Lampron.



[200] Au jour de l'infiltration (9 août 2024), elle était à l'extérieur en balade et quand elle est retournée à la maison en fin de journée, elle a constaté que de l'eau s'infiltrait en haut de la fenêtre *où est-ce qu'il y a un joint avec une vis* ;

[200.1] il y avait de l'eau dans la fenêtre, sur le rebord, ça coulait sur le mur, ça descendait vers la prise électrique, sur le plancher il y avait plein d'eau.

[201] Au Tribunal qui lui demande, de quelle vis vous parlez? Elle répond :

[201.1] c'est la grande fenêtre dans la pièce du rez-de-chaussée vers le stationnement, vers la rue, il y a une grande fenêtre et en haut dans le cadrage, il y a ce qui soutient peut-être la fenêtre dans un beam – « je ne sais pas » ;

[201.1.1] il y a un trou avec un cap et à travers le cap ça coulait du 2^e étage au 1^{er} étage parce que la fenêtre couvre les deux étages, ça coulait uniquement de cet endroit-là, dans le trou – ça venait comme du mur ou du toit, ça venait du haut de la fenêtre ;

[201.2] à la vidéo B-4.3 (2), pour la vis, on voit le trou en haut dans le cadre [cadre en parallèle du plancher], en dessous de ce cap il y a une vis, l'eau vient uniquement de cet endroit au millième de seconde, ça vient de l'intérieur de la maison du haut vers le toit ;

[201.3] elles ont mis un polythène pour que ça coule vers un seau en attendant un retour de Monsieur Michaud, ça a coulé pendant 2 jours, il y a eu de l'eau pendant 2 jours.

[202] Elle réfère A4-4 – le 9 août 2024 à son retour à la maison, elle écrit à Monsieur Michaud avec GCR et M^e Desabrais (procureur de l'Entrepreneur) en c.c. qu'il y avait infiltration à partir de l'intérieur des cadres des murs.

[203] Monsieur Michaud n'a fait aucun retour, c'est son sous-traitant de fenêtre qui a appelé, qui a dit que ça ne venait pas de la fenêtre, puis par courriel il a eu une demande de l'Entrepreneur ou son avocat de transmettre les vidéos deux semaines plus tard.

[204] Quant à l'antenne satellite sur le toit (citée par Martin Nobert, ci-après), l'antenne est située complètement en haut à gauche à l'extrémité face au lac par rapport à la fenêtre qui est à droite face à la rue.

[205] Elle n'a aucune idée de différence de coûts entre des bardeaux et la solution de Toiture Delisle produite en B-4.12.

Martin Nobert

[206] Martin Nobert a témoigné comme témoin expert ; il a été couvreur puis a travaillé en gestion de projets de toiture, avec environ 25 ans d'expérience ; il a fondé Toitures Novatris, qui fait des expertises et des travaux, il témoigne de ses constats après l'infiltration d'eau, il a fait les tests d'eau et des ouvertures.



- [207] L'expert Nobert a témoigné, entre autres, de ce qui était apparent à partir de sa première intervention en août 2024, le Tribunal reproduit les grandes lignes de son témoignage sous réserves du fait qu'il est saisi d'un recours dans le cadre du *Règlement*.
- [208] Son premier mandat au dossier : Sinistres Laurentides (mandaté par un assureur) les a contactés pour une intervention d'urgence à la suite d'une fuite.
- [209] Il a constaté l'infiltration, effectué des travaux urgents et envoyé un rapport préliminaire à Sinistres Laurentides.
- [210] Il a visionné la vidéo remise par Madame Maisonneuve sur l'infiltration au haut de la fenêtre en façade du bâtiment, il est monté sur la toiture voir s'il y avait des anomalies, il a effectué une évaluation visuelle du pourtour, surtout la zone où il y avait la fenêtre, il a enlevé des plinthes autour de la fenêtre pour voir l'infiltration qu'il y avait eu.
- [211] Il a constaté certaines choses, mais qui ne faisaient pas allusion à la fenêtre.
- [212] Il réfère à son rapport du 28 août 2024, pièce B-3.10, page 4, 2^e photo à droite (bardeau au coin du toit soulevé avec deux doigts), on voit la bordure du toit où il y a la fenêtre, on voit qu'un bitume a été appliqué sous le bardeau, en bordure de la toiture dans le bas de la pente ;
- [212.1] Madame Maisonneuve lui a dit que c'était une réparation parce qu'il y avait absence de larmier, absence d'un bardeau de départ installé adéquatement ;
- [212.2] on voit en partant une légère ouverture, plus ou moins ¼ de pouces, il peut y avoir une infiltration par-là ;
- [212.2.1] par contre, ce n'est pas ce qui explique l'infiltration à la fenêtre.
- [213] À la page 5, à gauche on voit l'évent de plomberie qui n'est pas isolé, on voit un espace entre le solin de l'évent galvanisé et le tuyau de l'évent, ce qui peut provoquer une condensation importante en conditions hivernales, c'est une déficience mineure ;
- [213.1] au froid, si on n'ajoute pas une laine, des gouttelettes se créent qui vont dans l'entretoit.
- [214] À la page 5 à droite, c'est la zone en bas de la toiture, on voit l'absence d'un larmier, on voit clairement le contre-plaqué alors qu'il devrait y avoir une membrane de chevauchement avec un larmier ;
- [214.1] cette situation crée de l'infiltration mais pas dans le bâtiment vu que c'est dans le bas de la pente, plus ou moins 24 pouces à l'extérieur du mur de la maison mais le bois va pourrir avec les années.
- [215] À la page 5, à droite en bas, on voit qu'une antenne satellite avait été installée, on voyait clairement qu'il y avait eu une ouverture, on a enlevé l'antenne et



corrigé le bardeau, ce n'est pas au rapport car il a traité de l'enlèvement de l'antenne directement avec Madame Maisonneuve.

[216] La seule cause probable de l'infiltration du 9 août est la toiture.

[217] Pour lui, la **cause probable** de l'infiltration, la cause qui lui reste après ses trois rapports, est **l'ensemble de l'anomalie** de la toiture :

[217.1] en premier lieu, **on a effectué des tests d'eau à trois reprises à plusieurs endroits ;**

[217.1.1] **on n'a détecté aucune marque, aucune infiltration ;**

[217.1.2] il a fait un test d'eau en haut de la fenêtre de vingt (il dit après, 30) minutes avec un ouvrier à l'intérieur, on n'a jamais été en mesure de reproduire l'infiltration ;

[217.1.3] pour le deuxième test d'eau, on a démantelé en plein centre à plus ou moins 12 pieds du bas de la pente, on a démantelé le bardeau, on a effectué un test d'eau à partir du haut (face au lac), on a fait un test d'eau pour voir si l'eau pouvait aller en-dessous du bardeau et on a eu aucun résultat ;

[217.1.4] le dernier test d'eau qu'on a fait, on a enlevé les soffites, une partie du revêtement de mur, on a remis l'eau encore, on n'a jamais pu reproduire l'infiltration ;

[217.2] on a effectué une ouverture dans le mur extérieur en haut de la fenêtre ;

[217.2.1] on a fait un test d'humidité dans le linteau, il affirme que les taux étaient *anormalement élevés* ;

217.2.1.1. son rapport (8 octobre 2024 - B-3.12) ne disant pas « taux anormalement élevés » mais « *haut* taux », le Tribunal note alors à haute voix à l'audience que le témoin n'a pas donné ces taux ;

217.2.1.1.1. le témoin répond que ces taux ont été faits par d'autres – mais sans dire qui ;

217.2.1.1.2. la procureure des Bénéficiaires affirme que ces taux ne seront pas produits en preuve ;

217.2.1.2. le Tribunal conclut ici de la preuve qu'il est non crédible qu'un taux soit « anormalement élevé » lors d'un témoignage mais simplement qualifié de « haut » dans un rapport, si on refuse de donner ce taux à l'audience.



[218] Il ne peut reproduire l'infiltration du 9 août 2024, parce que les conditions climatiques on ne peut pas les reproduire à 100% malgré toutes les procédures possibles (pluie torrentielle avec les vents pendant plusieurs heures vs une ose à jardin) ;

[218.1] dans un cas comme ça, on ne parle pas de tornade, mais de conditions très fréquentes au Québec depuis plusieurs années, quelques soient les conditions climatiques, on ne doit pas avoir d'infiltration à l'intérieur du bâtiment ;

[218.2] ce qui les a mis en doute avec l'état de la toiture, le manque de membrane et l'absence de bardeau de départ, le système de toiture qui devait être fait adéquatement, le larmier n'est pas quelque chose d'obligatoire mais il est toujours recommandé autant par le fabriquant que par l'Association des maîtres couvreurs du Québec ;

[218.2.1] le Tribunal note ici que ce sont tous des éléments apparents depuis 2022 ;

[218.3] c'est pour cela qu'ils ont conclu que la toiture devait être refaite ;

[218.3.1] le Tribunal note ici que ce n'était pas sa position le 25 septembre 2024, voir le paragraphe suivant.

[219] À son deuxième rapport, du 25 septembre 2024 (B-3.11), il recommande des travaux correctifs parce que l'assureur (de qui la société-expert en sinistre a mandat) verra toujours à minimiser les coûts ;

[219.1] il ajoute à l'audience qu'on va toujours recommander des travaux correctifs, c'est moins élevé comme coûts, puis par la suite il y a des discussions avec l'assureur et avec l'entrepreneur pour des travaux qui peuvent être de plus grande ampleur ;

[219.2] ici on n'a pas la cause exacte, on ne peut pas dire que c'est une infiltration due à une cause, il y a plusieurs causes dans cette toiture, l'assureur comprendrait qu'on devrait faire la réfection à ce moment-là.

[220] A son rapport du 8 octobre 2024 (B-3.12) il écrit ;

Nous avons procédé à une expertise de la toiture ainsi que du mur extérieur. **Nous avons démantelé le bardeau à environ 8 pied de la fin du versant pour valider s'il pouvait y avoir un risque d'infiltration via le solin installer. Nous avons arrosé le solin et laissant le contreplaqué à découvert et aucune infiltration n'a été constaté.** Nous avons ensuite refermé la zone ouverte de façon temporaire avec une membrane autocollante et calfeutrant au pourtour de celle-ci.

Par la suite nous avons effectué une vérification en enlevant le soffite du côté lac de la résidence pour s'assurer qu'il n'y avait pas de problématique et également nous avons valider l'entretoit de la zone avec une thermographie et aucune anomalie n'a été perçu. Nous avons éliminé l'hypothèse d'infiltration dans cette zone.

Nous avons également procédé à un autre test d'eau où il y a eu infiltration dans la façade du bâtiment à la hauteur de la fenêtre. Nous avons valider l'installation et le



tout est conforme à première vue. Nous avons effectués une ouverture dans le mur extérieur à la hauteur du mur et plafond de la résidence et aucune trace d'eau n'a été perçue. Une deuxième ouverture a été effectuée à la hauteur du linteau de la fenêtre et une validation avec un humidimètre a été effectuée pour valider la présence d'eau. Un haut taux d'humidité a été perçue dans la zone cependant nous ne pouvions effectuer une ouverture plus profonde pour ne pas affaiblir le linteau.

Recommandation

Nous avons **effectué l'inspection de l'ensemble de la toiture** et avons constaté des déficiences d'infiltrations **cependant ceux-ci n'expliquent en rien l'infiltration perçue par la cliente. Nous sommes d'avis que les déficiences doivent être corrigées afin d'assurer la conformité de la toiture cependant nous ne pouvons assurer que l'infiltration présente sera corrigée.** (caractères gras du Tribunal)

[221] En contre-interrogatoire ;

[221.1] il affirme ne pas être membre de l'AMCQ, l'Association des maîtres couvreurs du Québec ;

[221.2] il confirme que le larmier n'est pas obligatoire en vertu du Code national du bâtiment ;

[221.3] il confirme que nulle part dans le Code national du bâtiment il est mentionné qu'il faut isoler l'évent de plomberie, il n'est pas obligatoire de l'isoler mais recommandé pour une toiture optimale ;

[221.3.1] à la question, le fait que l'évent ne soit pas isolé, n'est pas une non-conformité ? Il répond – non ;

[221.4] il confirme avoir constaté une antenne le 28 août, et avoir enlevé l'antenne le 6 septembre 2024 ;

[221.5] il affirme que ;

[221.5.1] tous ses tests d'eau ont été faits postérieurement au retrait de l'antenne ;

[221.5.2] il n'a jamais fait de tests d'eau alors que l'antenne était sur place ;

221.5.2.1. à la question, à l'antenne, il y avait des ouvertures, par ces ouvertures il était possible qu'il y ait eu des infiltrations d'eau à cet endroit ? Il répond – exact ;

221.5.2.2. il ajoute que l'antenne était sur la toiture dans le haut à gauche, ça donne dans les soffites, directement à l'opposé de la fenêtre où a eu lieu l'infiltration qui est à droite ;

221.5.2.3. il ignore qui a installé l'antenne ;

[221.5.3] le 28 août 2024 on n'a pas fait de tests d'eau, seulement recommandé d'en faire ;



221.5.3.1. à la question, n'est-il pas exact qu'à la page 1 du rapport du 28 août il est écrit : « Nous avons réalisé un test d'eau d'une durée d'environ 30 minutes sur la toiture, sans obtenir de résultats concluants concernant une infiltration » ?

221.5.3.1.1. Il confirme qu'un test d'eau a été fait si c'est écrit, même que dans le rapport on voit que de l'eau s'écoule au fascia alors que le ciel est bleu (de plus, au rapport, on voit une photo où il est écrit que de l'eau s'écoule d'un des fascias B-3.10, p. 7/12) ;

[221.6] à la question, pourquoi la gouttière était une de ses hypothèses de départ ? ;

[221.6.1] Il répond qu'en premier lieu, quand on installe une gouttière (il réfère à la page 5/12, en haut à droite – ici c'est le fascia et la gouttière), en conditions hivernales, dû au fait qu'il y a un protège-gouttière, le gel/dégel va créer une glace et l'eau va être portée à revenir sur le toit en ayant une absence de larmier, qui est fortement recommandé pour éviter cette problématique – oui c'était une hypothèse d'avoir une gouttière problématique mais ce n'était pas l'installation de la gouttière, c'était l'absence du larmier dû au fait qu'on voit de l'eau couler entre la gouttière et le fascia, s'il y avait un larmier, il n'y aurait aucune coulisse d'eau entre la gouttière et le fascia ;

[221.6.2] à la photo 5/12, on voit le bitume du bardeau qui aurait dû coller sur le bardeau de départ qu'on ne voit pas ; par-dessus le contre-plaqué il a constaté qu'il y avait un scellant ;

[221.6.3] à 6/12, photo en bas à gauche, le bardeau de départ est là, ils ont installé un bardeau architectural, et s'en sont servis comme ça, c'est conforme dans l'optique que c'est un bardeau à trois pattes, et la section architecturale n'a aucune adhérence ;

[221.6.4] donc le bardeau de départ est là, il y a des endroits où on va toujours recommander qu'il sorte au minimum d'un demi pouce du fascia, on peut voir sur la photo qu'il sort d'un demi pouce par contre, on peut voir l'autre photo en haut à droite, qui ne sort pas d'un demi pouce, c'est plus court, environ [le Tribunal note à l'audience qu'il n'y a pas d'étalon de mesure sur la photo] un quart de pouce ; il s'agit d'une recommandation du fabricant directement, le Code du bâtiment est quant à lui silencieux à ce sujet ;



[221.6.5] à la question si en vertu du CNB, la seule obligation est d'avoir un rang de départ, il répond oui ; et ici, il a constaté qu'il y en avait un, un rang de départ ;

[221.7] il ajoute qu'« on parle beaucoup du CNB, mais ce n'est pas le CNB qui va payer pour la garantie des fournisseurs, des fabricants » - il n'a aucune idée si BP honorerait une garantie dans le cas de la présente toiture, lui n'a pas fait de réclamation ;

[221.8]il reconfirme qu'au 28 août, il a fait un test d'eau de 30 minutes et n'avoir constaté aucune infiltration ;

[221.9]au 25 septembre 2024, son rapport dit « *Le 18 septembre nous avons effectuer un test d'eau de une heure à trois endroits différents soit un total de trois heures de test d'eau (mur, jonction du bardeau et de la gouttière et toiture complète)* », à la question pendant trois heures de temps, vous arrosez la toiture ?

[221.9.1] Il répond – exact ;

[221.9.2] suivant ces trois heures de temps, vous ne constatez aucune infiltration d'eau à l'intérieur? Il répond – exact ;

221.9.2.1. il a fait les tests d'eau le 18, retourné le 19 pour vérifier le pontage « *Le 19 septembre nous avons effectué une ouverture dans une section de bardeau approximative de 24" x 24" et ouvert le pontage pour aller valider l'infiltration. Nous avons constaté un minimum d'eau et l'isolant était humide cependant nous en concluons que cela provenait probablement de condensation. Par la suite nous avons retiré le revêtement mural au-dessus de la fenêtre et aucune trace d'eau n'a été aperçu dans cette zone. Nous avons également perçu plusieurs clous avec présence de corrosion ce qui indique une présence de condensation formel.* » ;

[221.9.3] lorsqu'il a fait l'ouverture dans la section de bardeau vous n'avez rien constaté d'anormal dans cette section de bardeaux qui a été ouverte? Il répond – à part qu'il y avait un peu d'humidité dans la laine, qu'il y avait certaines traces d'eau, non ; sur la mise en place du bardeau, on n'a rien constaté d'anormal ;

221.9.3.1. tout avait été fait selon les règles à ce moment-là? Il répond oui ;

[221.10] vous écrivez « condensation », donc ce n'est pas une question d'étanchéité de la toiture? Il répond non ;



[221.11] vous écrivez, « retiré ... au-dessus de la fenêtre » **y a-t-il eu un test d'eau aussi au-dessus de la fenêtre ?**

[221.11.1] **il répond oui, et aucune infiltration à l'intérieur du bâtiment ;**

[221.12] vous écrivez : clous [...] condensation ? Encore une fois ce n'est pas une question d'étanchéité de la toiture ?

[221.12.1] Il répond non ;

[221.13] dans vos recommandations, vous recommandez des travaux et concluez : « une thermographie complète avec test d'humidité à l'intérieur serait de mise pour assurer la conformité complète de la toiture », avez-vous fait une telle thermographie de la toiture ?

[221.13.1] Il répond non, parce que les travaux n'ont pas été faits ;

[221.13.2] malgré que vous mettiez ces travaux en recommandations, ce sont ces travaux et non la réfection complète que vous recommandez ?

221.13.2.1. Il répond que c'était un rapport préliminaire envoyé à son donneur d'ouvrage qui transmet ça à l'assureur, l'assureur va toujours minimiser les coûts, c'est ce qu'on se doit d'envoyer ;

[221.13.3] vous faites votre rapport en fonction de ce que votre client vous demande, ce n'est pas votre opinion ?

221.13.3.1. Il répond que dans le fond, c'est son opinion, on a continué le projet, on a fait d'autres vérifications et on a fait d'autres recommandations par la suite, le 8 octobre (B-3.12) ;

[221.14] à B-3.12, dans votre rapport du 8 octobre, vous dites avoir arrosé, combien de temps ?

[221.14.1] Il répond environ quarante-cinq minutes à une heure ;

[221.14.2] vous n'avez constaté aucune infiltration ? Il répond aucune ;

[221.14.3] vous écrivez avoir « validé l'entretoit de la zone avec une thermographie et aucune anomalie n'a été perçue » ? Il répond exact ;

[221.15] dans le fond, **vous personnellement, vous n'avez jamais constaté aucune infiltration d'eau dans ce bâtiment suivant tous vos tests effectués ?**

[221.15.1] Il répond, **non jamais ;**

[221.16] vous vous basez sur la vidéo de la Bénéficiaire ?



[221.16.1] Il répond - pour la fenêtre ; si on regarde l'antenne, c'était une déficience probable d'infiltration, l'évent de plomberie est probable d'infiltration, on peut aller plus loin avec les autres sections de toiture qui ont des déficiences qui sont reconnues qui peuvent avoir des problématiques, il faut aussi aller d'un côté préventionniste ;

[221.16.2] **dans le fond au final, vous, vous n'êtes pas capable de déterminer la cause ?**

221.16.2.1. **Il répond non ;**

[221.17] quand vous avez démantelé le bardeau à environ 8 pieds de la fin du versant, avez-vous constaté une quelconque déficience dans l'installation de la toiture à cet endroit ?

[221.17.1] Il répond - le clouage du bardeau n'était pas fait adéquatement, si on regarde à la page 4 de 6 du rapport B.3.12 (8 octobre), la photo en haut à gauche, les clous doivent être plus bas que ce qu'on voit, la bande de clouage n'est pas entre les deux lignes blanches, la bande de clouage est dans la double épaisseur, en haut de la barre (ligne blanche) à clou on voit quatre clous d'installés, on voit qu'ils ne sont pas dans le bas de la barre mais plus haut, ce n'est pas entre les deux lignes blanches mais dans le premier $\frac{3}{4}$ de pouce de la bande double épaisseur, les clous doivent être sur la double épaisseur (de 2 bardeaux) sur la première ligne et non sous cette ligne où on les voit ;

221.17.1.1. advenant qu'il y ait un arrachement au vent, le fabricant ne garantira pas le bardeau au fait que les clous ont été cloués trop haut ;

[221.17.2] ça c'est pour la garantie du fabricant mais c'est écrit où dans le Code ? Il répond nulle part dans le Code ;

[221.17.3] il ne peut pas y avoir une tolérance en termes de distance de la ligne ? Il répond la tolérance acceptable est plus ou moins un pouce entre les deux, ici il ne l'a pas mesuré mais pour lui ce n'est pas conforme.

[222] En ré-interrogatoire, il commente une photo (B-3.11, p. 3 et 4, au 25 septembre) où il est écrit « présence d'eau sur la solive » ;

[222.1] il dit on est en bas de pente, on a constaté qu'il y avait des *cernes* d'eau apparents et à la page 4 on le voit aussi, et on voit que les clous pour le contreplaqué a de la corrosion, on est en bas de pente en haut de la fenêtre, et également à droite, la photo avec la barre à clou, on voit qu'il y a énormément [sic! – le Tribunal ajoute ici ne pas voir l'*énormité*, son rapport parle de « présence »] d'eau sur le fascia, le contreplaqué est également là et il y a absence de membrane, de bitume, peu importe ce



qui a été appliqué n'a pas été appliqué là, ce n'est pas normal d'avoir l'ossature de bois qui est non recouverte sur un bâtiment neuf.

[223] Le CNB c'est une chose, mais on voit que c'est un contreplaqué de type extérieur et un larmier avec débord qui doit être installé, c'est dans les détails de l'AMCQ [il met un extrait dans son rapport B-3.11] qui le mentionne pour une installation de toiture optimale.

[224] Le Guide de l'AMCQ parle aussi du type de clouage.

[225] Il y a présence de corrosion sur les clous, ce qui va démontrer la condensation, une présence de givre et d'eau quand ça va fondre, quand les températures vont tomber plus clémentes – ça gèle l'hiver, ça fait des glaçons, ça dégèle, ça fait de l'eau.

[226] Au rapport du 25 septembre, B-3.11, p. 7, la photo à gauche « *Présence d'eau sur la membrane de départ* », quand on a laissé couler l'eau pendant 45 minutes-1 heure, on a vu qu'il y avait de l'eau entre le bardeau de départ et le bardeau du revêtement, il y a de l'eau qui s'infiltré entre les deux feuilles ; à droite il est écrit « *Présence d'eau et larmier manquant* », quand l'eau s'égoutte avec un fort débit d'eau, l'eau va être portée à chuter dans la gouttière, quand on parle d'un léger débit d'eau, il va être porté à faire une goutte comme on voit là, en plein milieu on voit vraiment qu'il y a une légère goutte d'eau, elle va être portée à revenir et s'en aller comme on voit là, toute l'eau qui s'est accumulée ;

[226.1] à la page 6, on voit de la laine, il n'y a pas de commentaire ; il y a un *léger léger* cerne de la grosseur de \$2, la laine était un peu humide mais ce n'était pas problématique (à B-3.12, 8 octobre, page 4 (gauche en bas), c'est la même place que la laine p. 6 B-3.11).

[227] En contre-contre interrogatoire, au rapport du 25 septembre (B-3.11, p. 7/11, à droite), on voit une ose jaune avec le pistolet en haut, plus bas on voit la gouttière ;

[227.1] il dit oui, on voit une vis qui entre dans le bâtiment ;

[227.1.1] avez-vous vérifié si cette vis était scellée ? Il répond oui, sur la photo on voit un joint de néoprène autour de la vis ;

[227.1.2] avez-vous fait des tests d'eau directement sur la gouttière ? Il répond qu'il n'a pas fait de test d'eau directement sur la gouttière, il n'a pas enlevé la vis de néoprène qui a un joint d'étanchéité.

Étienne Lampron

[228] Étienne Lampron est ingénieur en bâtiment, témoin expert des Bénéficiaires.

[229] L'ingénieur Lampron dit qu'on a deux systèmes de toiture sur le bâtiment :

[229.1] des toits en bardeaux d'asphalte ; on a deux toitures avec des bardeaux d'asphalte qui sont les toits à pente courante, le toit supérieur et le toit



au-dessus de l'entrée principale – il y a une petite marquise avec un toit à faible pente (rapport de 22 septembre 2022, B-3.5, page 57) ; et

[229.2] on a trois toits à faible pente, qui sont des toits plats comme on les appelle couramment, là ce ne sont pas des bardeaux d'asphalte ce sont des membranes bitumées modifiées ;

[229.2.1] on a un toit au-dessus de la véranda à l'arrière, à la droite de la cheminée on voit le toit en membrane, de l'autre côté du muret à côté de la cheminée, c'est le toit terrasse qui donne sur la chambre principale du bâtiment ce qui fait deux, il y en a un troisième au-dessus du balcon, au-dessus de l'entrée.

[230] Il a reçu un mandat des Bénéficiaires de commenter la décision de la GCR du 6 novembre 2024.

[231] Pour la GCR, c'était un événement météorologique exceptionnel car il n'y avait pas eu d'infiltrations d'eau depuis la construction du bâtiment, qu'il n'y avait pas de trace d'eau dans les percées exploratoires faites par Toitures Novatris, il n'y avait pas de vice caché avec les toitures.

[232] Il n'est pas d'accord qu'il n'y a pas eu d'infiltration depuis la construction : pour lui, l'absence d'indice d'une infiltration à l'intérieur du bâtiment ne permet pas d'affirmer qu'il n'y a pas eu d'infiltration depuis la construction du bâtiment, la seule chose que ça nous renseigne est que lors des fortes pluies qu'on a eues, les infiltrations ont dépassé la capacité d'absorption de stockage des matériaux, l'eau a été capable de se faire un chemin jusqu'à l'intérieur.

[233] La GCR disait pas de traces d'eau dans les rapports de Toitures Novatris, pourtant le rapport *semble* (sic!) indiquer le contraire, il y avait des cernes, dans l'ouverture de la toiture on a vu qu'il y avait un cerne sur le mur dans la toiture et l'isolant, la laine était salie, noircie, il y avait des indices de présence d'eau, ce qui est en contradiction avec ce que l'Administrateur a dit dans sa décision ;

[233.1] il a reçu une photo (Page 5 de sa lettre du 3 décembre 2024, B-4.6) prise par les propriétaires le 18 novembre 2024 (donc après le 9 août), ils ont fait le dégarnissage du plafond de gypse à l'intérieur (au-dessus de la fenêtre), sur la photo on voit qu'il y a un cerne sur la membrane de polyéthylène, brun un peu foncé, il a surligné en bleu pour la mettre en évidence (le cerne est à l'intérieur du bleu et non par-dessus) ;

[233.1.1] pour ça, il n'est pas d'accord qu'il n'y a pas d'indice de présence d'eau, il y a des éléments qui indiquent qu'il y a eu un passage d'eau dans les matériaux, dans la toiture au-dessus de la fenêtre ;

233.1.1.1. le Tribunal, bien qu'il ne conteste pas cette photo, note pendant son délibéré qu'aucune question n'a été posée aux Bénéficiaires concernant leur intervention et leur photo dite du 18 novembre 2024 pour le gypse au



plafond à partir du dessus de leur fenêtre – c'est la seule mention de quoique ce soit à cette date ;

233.1.1.2. le Tribunal note aussi que si une infiltration d'eau a eu lieu au-dessus de la fenêtre le 9 août, il est autant possible que de l'eau se soit faufilée dans le plafond pour y créer un cerne à un endroit, visible le 18 novembre.

[234] Enfin, dans la décision il est écrit qu'il n'y avait pas de vice, alors qu'on en a déjà parlé beaucoup à l'audience [sur les points aux première et troisième arbitrages, rapportés ci-après], il y a de nombreuses non-conformités avec la règle de l'art et les instructions du manufacturier.

[235] De plus, installer des bardeaux d'asphalte sur une pente douce est une installation plus risquée, les bardeaux d'asphalte ne sont pas étanches à 100% à l'eau avec l'action de la gravité pour évacuer l'eau, ça prend des membranes et une technique d'installation différente, déjà on part avec une installation qui n'était pas optimale, plus risquée et on a des problématiques d'installation, faut s'attendre à ce que l'eau soit rentrée c'est logique.

[236] On a pu voir des défauts reconnus, les travaux correctifs sont incomplets, non conforme aux règles de l'art.

[237] Pour lui la cause la plus probable de l'infiltration c'est les toitures.

[238] Il a ajouté des annexes (4.7 (de la Western States Roofing Contractors Association), 4.8 Benjamin Cyr, Éléments de construction éd. 1969, 4.9 Requirements of a Roofing system, 1980, 4.10 Technologie de la construction de bâtiments, 1982, 4.11 CNB 9.26.4.1 Bardeaux bitumés pour faible pente 1 :6 ; pour pente courante 1 :3)) sur la pente des toits *car ça n'a pas été abordé* par l'Administrateur, installer des bardeaux d'asphalte sur une pente qui est douce, c'est une installation plus risquée [note du Tribunal ; dans ce recours en vertu du *Règlement*, les bardeaux sur une pente qui serait douce sont apparents en juillet 2022 mais dénoncés en décembre 2024 comme problématique qu'il faut totalement remplacer les bardeaux par une nouvelle membrane] ;

[238.1] dans le CNB, *c'est permis pas permis* [note du Tribunal : il ne réfère à aucun article pour cette affirmation] ;

[238.2] les manufacturiers ont montré qu'on peut le faire avec certaines techniques ;

[238.2.1] le Tribunal est intervenu et lui dit : « ce que m'intéresse c'est le guide d'installation des bardeaux, pour moi c'est plus pertinent que d'autres choses, je suis d'accord qu'il y a plein de façons de le rendre insubmersible, ça ne va pas couler, souvent quand il est question de bardeaux, le Code n'est pas spécifique mais les gens regardent le Guide d'installation » ;

238.2.1.1. le témoin poursuit : « je vous ai présenté des guides d'installation de l'AMCQ et de la National roofing » ;



[238.2.2] le Tribunal lui demande : « entre le Guide d'installation du manufacturier et le document que vous me montrez, vous êtes en train de me dire qu'il faut suivre le document que vous me montrez et pas suivre le Guide d'installation? C'est ça votre position? » ;

238.2.2.1. Il répond « non, c'est pour vous éclairer qu'on a une situation plus risquée par rapport aux manifestations qu'on a eues » ;

238.2.2.2. le Tribunal lui signale qu'on peut construire un sous-marin et il ne va jamais couler et l'expert Lampron répond :

238.2.2.2.1. « en même temps, les manufacturiers sont un peu biaisés avec leurs documents parce qu'eux autres, ont un intérêt à vendre leurs produits, à augmenter leur part de marché aussi » ;

238.2.2.2.2. l'expert ajoute : un document qui est le Guide BP, effectivement *propose* une installation [sic! le Tribunal note que le Guide BP ne parle pas de *proposition* mais au tableau 2, page 14/36, « **Exigences** d'installation pour les bardeaux BP »] pour les toits à faible pente avec une membrane sous les bardeaux, c'est implicite pour un toit à faible pente, le fabricant BP *permet* la pause sur une faible pente mais il faut installer des membranes sous les bardeaux parce que c'est ça qui assure la vraie étanchéité de la toiture.

[239] Il ajoute que le Guide de BP a une méthode de pause pour les toits à pente douce en bas de 4 pouces dans 12 de variation.

[240] Ici, selon les plans, la pente est 3 dans 12, c'est une pente douce.

[241] Une soumission de Toitures Delisle a été partagée sous B-4.12, il est d'accord avec cette proposition (de mettre une membrane bicouche au lieu de bardeaux), ça resterait le système le plus approprié pour les toits à pente douce du bâtiment, Toitures Delisle ne voulait pas poser de bardeaux [note du Tribunal : personne de chez Toitures Delisle n'a témoigné].

[242] Le Tribunal cite maintenant les décisions et réclamations des Bénéficiaires sur quelques autres points de la toiture avant de continuer la narration du témoignage de l'expert Lampron.

22 Sous couche de débord de toit. Par ing

[243] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 dans la première décision :



Nous avons analysé le plan voulant que la pente du toit soit construite selon un rapport de 1 ; 4

Or le code applicable 9.26.5.1 oblige la pose d'une protection aux débords de toit.

L'administrateur demande à l'entrepreneur de respecter les prescriptions du code applicable et les règles de l'art.

[244] L'Administrateur statue le 23 novembre 2023 dans la troisième décision (la deuxième traite d'un autre objet) :

On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur d'installer une membrane de protection de débord de toit.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a fait les correctifs mais les bénéficiaires s'en disent toujours insatisfaites car la membrane de protection de débord de toit a été installée par-dessus les bordures de rives et qu'elle n'est pas scellée.

L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur est conforme puisque le CCQ n'exige pas que la membrane soit scellée, ni qu'elle soit installée sous une bordure de rive.

[245] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- La membrane de protection de débord du toit a été installée par-dessus les bordures de rives et n'est pas scellée, ce qui n'est pas conforme (B-3.2, figure 40 et 41)
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B-3.1, page 23)

23 Bardeau d'asphalte endommagé. Par ing

(Dénonciation) Nous constatons que le bardeaux d'asphalte sur le toit bas est endommagé et qu'une plaque métallique a été installée en guise [guise] de protection;

[246] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Nous sommes d'avis que cette réparation ne respecte pas les règles de l'art.

L'administrateur demande à l'entrepreneur de s'assurer que les bardeaux soient posés selon le code applicable

[247] L'Administrateur statue le 23 novembre 2023 dans la troisième décision :

On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de corriger les bardeaux d'asphalte endommagés et la réparation effectuée à l'aide d'une plaque métallique en guise de protection au niveau du débord de toit.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a fait les correctifs mais les bénéficiaires s'en disent toujours insatisfaites.

L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur est adéquat et répond à la dénonciation des bénéficiaires.

[248] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :



- Les bardeaux sont endommagés, déchirés et/ou installés à l'envers, ce qui n'est pas conforme (B-3.2, figure 42 à 46).
 - o (Non-reconnus par l'administrateur, B-3.1, page 24)

56 Pureau des bardeaux. Par ing

- Nous observons que le pureau (partie exposée des bardeaux) est supérieur à la dimension exigée (6 pouces pour le BP Mystique) par le fabricant. Cela diminue le recouvrement des clous, augmentant le risque d'infiltration et affectant possiblement la fixation des bardeaux si la pénétration des rangs inférieur n'est pas assurée;

[249] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Cette situation est hypothétique et aucune conséquence n'a été observée par l'ingénieur. Qui plus est, aucun clou apparent relevé et la mesure est de moins d'un ½ pouce de différence

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art

[250] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Le pureau (partie exposée des bardeaux) est supérieur à la dimension exigée par le fabricant, ce qui n'est pas conforme, (B-1.7, page 60)
 - o (Non-reconnu par l'administrateur, B-1.1, pages 89 et 90)

Étienne Lampron

Les visites/inspections de l'expert Lampron

[251] Sa première visite est le 12 juillet 2022 ; son mandat, lors de sa première visite d'un bâtiment en processus de livraison qui avait des problèmes, était de faire une visite visuelle pour voir s'il y avait des déficiences, des vices de construction qui pouvaient être apparents avec un œil avisé et d'en faire le constat.

[252] Il a effectué une deuxième visite le 10 août 2022, son mandat étant d'approfondir les constats faits lors de la première, il était accompagné d'un entrepreneur, mandaté par les clientes, pour faire quelques percées.

[253] Ces deux visites ont mené à son rapport d'expert du 22 septembre 2022 en B-3.5 (et B-1.7).

[254] De plus ;

[254.1] le 9 novembre 2022 (B-1.8), il a rédigé une deuxième lettre – lettre complémentaire - pour présenter un constat additionnel en lien avec les solives de plancher qui ne figurait pas dans le rapport de constats du 22 septembre ;

[254.1.1] il a aussi ajouté une partie sur les objectifs du Code de construction ;

[254.2] le 5 décembre 2022, on lui a demandé d'être présent à la visite des lieux du conciliateur Legault (GCR) ;



[254.3] le 13 avril 2023, il a fait une quatrième visite pour récolter des données additionnelles, son mandat était de fournir une liste de travaux sommaires pour couvrir les problématiques de ses constats pour les soumettre à des entrepreneurs pour qu'ils fassent des soumissions, on parle de l'ensemble de ses constats peu importe si ces travaux avaient été accueillis ou non par la GCR ;

[254.3.1] le 14 avril 2023, il produit ce rapport (B-3.8) ;

[254.4] le 15 mai 2023 il effectue une cinquième visite des lieux, son mandat était d'aller observer les travaux correctifs en cours et d'émettre des commentaires au besoin ;

[254.5] le 14 juin 2023, il produit un rapport (B-3.6) ;

[254.5.1] c'est un rapport pour fournir plus d'informations sur les éléments abordés dans la décision GCR du 27 janvier 2023, pour approfondir des constats qui nécessitaient plus d'explications ;

[254.5.2] ce n'est pas un rapport à la suite de sa visite du 15 mai ;

254.5.2.1. le 19 juin 2023. il a fait une autre (sixième) visite car les travaux étaient toujours en cours le 15 mai, sa lettre pour les travaux correctifs est datée du 21 juin 2023 (B-3.2).

[255] **Point 22** : quant au point 22, l'expert Lampron a d'abord insisté pour montrer l'état des lieux avant les travaux correctifs.

[256] Il y a eu des travaux correctifs, il a fait une lettre de constats à la suite des travaux correctifs B-3.2 (21 juin 2023), p. 22, ce sont les constats sur le toit bas, il n'est pas monté sur le toit haut.

[257] Il dit que les travaux n sont pas conformes.

[258] Il est d'accord qu'au CNB ce n'est pas ce qu'il y a de plus clair, la partie 9 pour les toitures c'est *très très* succinct, à B-3.5 il a mis l'extrait du Guide du fabricant BP, dans le Guide de pose du fabricant BP.

[259] En pages 23 et 24 de B-3.2 (21 juin 2023), il a mis des photos pour ses constats après les travaux correctifs, il s'est rendu compte après où les bardeaux ont été manipulés il n'y avait pas une bonne adhésion, les bardeaux ont été réinstallés avec une exposition trop grande voir figure 42 sur la rive du toit, le pureau (partie exposée du bardeau) est trop grande, les bardeaux auraient dû être plus rapprochés – l'étanchéité repose sur le chevauchement des bardeaux pour respecter les directives de pose du manufacturier, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

[260] **Quant au point 23** – bardeaux endommagés : il commente les travaux correctifs à B-3.2, on a réparé à l'origine un bardeau endommagé mais en réparant le reste, on a d'autres bardeaux endommagés (figure 45) – en page 25, on voit des



bardeaux déchirés, endommagés [la photo montre un bardeau fissuré au 2/3 de sa largeur].

[261] **Quant au point 56 - Pureaux :** Ça n'a pas été reconnu, il en avait parlé à B-3.5, page 60 – photo qui montrait que les pureaux étaient trop exposés, il avait pris une mesure dans l'encadré juste en haut ;

[261.1] le manufacturier, extrait p. 61, l'exposition des bardeaux c'est 6 pouces, ici on a 6 3/8, on dépasse de 3/8 de pouce, on est sur la ligne de clouage quand on dépasse, on a un chevauchement insuffisant qui augmente le risque d'infiltration, ce n'est pas conforme aux directives du manufacturier ;

[261.2] il n'est pas en accord – et après les travaux correctifs il y a des bardeaux installés avec une trop grande exposition, pas corrigés à ce jour (B-3.2).

[262] **En contre-interrogatoire :** [note du Tribunal : le contre-interrogatoire a aussi porté sur d'autres points que celui de la 4^e demande d'arbitrage, les réponses données font aussi partie de la preuve pour les 1^{ère} et 3^e demandes d'arbitrage], à la question ;

[262.1] à la page 60 de B-3.5 [ce qui est dénoncé au point 56¹⁹], avez-vous vérifié s'il y avait une membrane autocollante sur toute la superficie de la toiture ?

[262.1.1] Il répond qu'il aurait dû démonter l'ensemble de la toiture pour le vérifier, il a regardé l'extrémité, les rebords de la toiture, il ne sait pas si toute la surface a une membrane autocollante ;

[262.1.2] il n'a pas vérifié, c'est invasif ;

[262.1.3] sur une pente douce, BP recommande une membrane autocollante dans le bas de la toiture et le reste pourrait être une membrane qui n'est pas autocollante mais il faut doubler l'épaisseur, c'est le minimum ;

[262.1.4] BP suggère dans son guide qu'on peut utiliser sa membrane autocollante sur l'ensemble de la pente, et considérant les risques reliés à l'installation sur une pente douce, la membrane bitumineuse autocollante sur l'ensemble de la toiture serait la pratique la plus courante quand on installe des bardeaux ;

[262.1.5] à 4.13 Guide d'installation BP, au tableau 2, page 14/36, « Exigences d'installation pour les bardeaux BP » on voit les méthodes entre 2/12 et 4/12 [note du Tribunal : pour chaque 12 pouces d'horizontal la toiture monte de 4 pouces à la

¹⁹ Nous observons que le pureau (partie exposée des bardeaux) est supérieur à la dimension exigée (6 pouces pour le BP Mystique) par le fabricant. Cela diminue le recouvrement des clous, augmentant le risque d'infiltration et affectant possiblement la fixation des bardeaux si la pénétration des rangs inférieur n'est pas assurée;



verticale], c'est obligatoire d'avoir une membrane, une protection d'avant toit ;

262.1.5.1. « Obligatoire, Dépasser d'au moins 61 cm (24 po) la face intérieure du mur extérieure » et pour la sous-couche, le reste de la toiture « Obligatoire 1 couche de membrane autocollante ou 2 couches de feutre ou de membrane synthétique » ;

[262.2] au point 22, sous couche bord de toit, la GCR a rejeté la réclamation statuant que le CCQ n'exige pas que la membrane soit scellée, ni qu'elle soit installée sous une bordure de rive – êtes-vous d'accord avec l'énoncé?

[262.2.1] Il répond qu'il ne pense pas que le Code soit très précis, il est d'accord que ça ne figure pas de façon explicite dans le Code de construction ;

[262.2.2] toutefois, le Guide du manufacturier ça serait les règles de l'art qui pourraient s'appliquer ;

262.2.2.1. le Tribunal lui demande : vous dites que le Guide dit que ça doit être scellé ? Il répond - non, le sens de chevauchement sur les rives en pente la membrane doit être sous le larmier, sous la tôle métallique dans le Guide de BP ;

[262.3] à la question, vous voyez un endroit où il y a une obligation que ce soit scellé?

[262.3.1] Il répond - la membrane doit être sous le larmier, on doit avoir un chevauchement qui empêche l'eau de pouvoir accéder au pontage en bois – on le met par-dessus et c'est mal scellé est-ce qu'on a assuré l'étanchéité ? Non ;

[262.4] à la deuxième question, « **moi je vous demande si à un endroit il y a une obligation que ce soit scellé** » ?

[262.4.1] Il répond - **probablement pas écrit de façon explicite, non.**

[262.5] l'AMCQ (Association des maîtres couvreurs du Québec) va au-delà de ce qui est prévu dans les Codes et guides des manufacturiers, exact? ;

[262.5.1] il répond oui ça va au-delà du Code, il n'y a rien dans le Code par rapport aux toitures, franchement on ne peut pas juste s'appuyer simplement sur le Code c'est insuffisant, la ressemblance est énorme entre les Guides des manufacturiers pour les membranes à faible pente et les recommandations de l'AMCQ, et c'est pas mal un consensus les points dans ces documents ;

[262.6] vous n'avez pas cru bon de mettre les extraits du Guide de Soprema pour la toiture à faible pente ? ;



[262.6.1] il répond qu'il pensait que c'était assez clair pour l'Administrateur, on ne parle pas d'éléments complexes ;

[262.7] avez-vous mesuré la pente ?

[262.7.1] Il répond non, ni pris de mesure de pente sur une quelconque toiture de l'immeuble ;

[262.8] les pentes, vous vous êtes fié au plan, c'est exact ?

[262.8.1] Il répond qu'il ne les a pas mesurées mais il peut dire que ce sont des pentes douces car il est très facile de marcher dessus ;

[262.9] le larmier – est-ce obligatoire d'en installer un ?

[262.9.1] Il répond que c'est dans les bonnes pratiques, ce n'est pas mentionné au Code mais on le voit partout ;

[262.10] savez-vous qui a installé les gouttières ?

[262.10.1] il a compris que ce n'était pas l'Entrepreneur général ;

[262.11] est-ce que vous avez recommandé à vos clientes de corriger l'installation des gouttières ?

[262.11.1] Il dit qu'il l'a mis dans ses documents comme travaux à faire ;

[262.12] au rapport du 3 décembre 2024, pièce 4.6, p. 8, à la photo 6, vous dites « l'entrepreneur n'a pas fait les correctifs demandés pour les membranes », à quel endroit dans le Code c'est spécifié que la membrane doit recouvrir complètement ;

[262.12.1] Il répond si vous regardez la figure 8, il a mis la référence pour montrer que ce n'était vraiment rien de novateur et récent (pièce 4.8, 1971, cours par correspondance du Ministère de l'éducation) on voit un solin métallique appliqué par-dessus le papier feutre, donc la membrane, c'est comme ça qu'on doit le faire, c'est standard, c'est un chevauchement, on ne peut pas avoir la membrane par-dessus le larmier sur la rive où il y a un espace entre la membrane et la tôle où on voit le pontage de bois qui est exposé et qui n'est pas collé ;

262.12.1.1. sous-question : c'est où dans le Code ? il répond qu'il n'est pas explicite, il est incomplet –

262.12.1.2. sous-question, dans le Guide d'installation, que la membrane doit recouvrir complètement? Il répond au Guide de BP, 4.13 p. 6 2.3 larmier et bordure de rives, à la figure 2, c'est un versant, un toit, il y a le larmier dans le bas, la tôle de métal qu'on applique par-dessus la membrane, et sur la rive, sur le côté, l'accessoire métallique est fixé par-dessus la membrane ;



262.12.1.3. sous-question : sa question portait sur la sous-couche, où c'est écrit que la sous-couche doit couvrir complètement le panneau ? Il répond en citant « un larmier [...] aux avant-toits, clouez-le directement sur le support de couverture; aux rives, poses-le par-dessus la sous-couche » ;

262.12.1.4. sous-question : là vous en faites un commentaire que la membrane a mal été installée, parce que ça ne couvre pas le panneau ? Il répond qu'on ne devrait pas voir le panneau d'osb ;

262.12.1.5. sous-question : je vous demande, c'est où la référence? Il répond la référence c'est peut-être l'image, ce n'est peut-être pas expliqué ;

262.12.1.6. sous-question : donc il faut en conclure de cette image que pour vous c'est ça la référence ? Il répond que pour l'industrie je dirais que c'est la référence c'est standard ;

[262.12.2] vous êtes d'accord avec la soumission de Toiture Delisle de changer la toiture de bardeaux à faible pente par une membrane élastomère ? Il répond mon opinion professionnelle c'est la bonne recommandation ;

[262.12.3] est-ce qu'il y a une différence de coûts entre la membrane élastomère et la toiture de bardeaux ? Il répond qu'il concède qu'il puisse y avoir un léger surplus par rapport aux matériaux, la membrane bitume peut être plus cher que des bardeaux d'asphalte, il n'a pas accès aux chiffres ;

262.12.3.1. il ajoute : tant qu'à faire des travaux correctifs, c'est une toiture qui doit être intègre au départ, on a des toitures avec des quantités impressionnantes de vices, des superficies importantes, faire des travaux correctifs prend de la minutie et prend plus de temps c'est plus facile de recommencer, de toutes façons il faut prendre en considération avec les toitures avec les membranes en bas on a déjà la mobilisation d'une équipe pour faire les toitures bicouches, donc là on aurait une équipe identique, on aurait un surcoût seulement pour les matériaux ;

[262.12.4] vous dites que les Bénéficiaires ont payé pour une toiture en bardeaux mais ce qu'elles demandent et ce qui devrait être mis est une toiture élastomère sans qu'elles aient à en payer les coûts ?



262.12.4.1. Il répond je vous laisse regarder les coûts, mais avec l'évolution de la problématique, le fait qu'on a eu des travaux correctifs qui ont été bâclés toujours non conformes, qu'on a affecté son intégrité là on a eu une infiltration d'eau avec la pluie le 9 août, aujourd'hui sa recommandation professionnelle est refaire les toitures et d'y mettre le système qui est plus approprié pour les pentes, i.e. des membranes bicouches ;

262.12.4.2. il ajoute qu'à part l'infiltration du 9 août, il n'a pas souvenir qu'on l'ait informé d'une autre infiltration à l'intérieur du bâtiment ;

262.12.4.3. s'il n'en a pas constaté d'autres, c'est difficile de faire une inspection exhaustive de la toiture qui n'a pas de trappe accessible pour voir les combles, c'est une hypothèse fort probable avec la qualité d'exécution et les risques liés à l'application des bardeaux ;

[262.13] combien de pureaux avez-vous mesurés ?

[262.13.1] Il répond quelques-uns, il a fait des mesures ponctuelles, il ne peut pas donner un chiffre exact – 4 ou 5 - à pente douce c'est risqué, des bardeaux ce n'est pas comme une membrane, ça prend un chevauchement et avec la pente faible on peut avoir une remontée de l'eau quand pluie battante et vent – le chevauchement est important, ça protège, moins on a recouvrement plus on a remonté de l'eau ;

[262.13.2] sous-question : il y a infiltration potentielle ?

262.13.2.1. Il répond mais quand on accumule c'est probable ;

[262.13.3] sous question : à cet endroit il y a eu de l'infiltration ?

262.13.3.1. Il répond : il ne peut pas répondre car il n'a pas accès ;

[262.13.4] sous-question : donc aucune idée s'il y en a une ?

262.13.4.1. Il répond : ben **par expérience professionnelle et connaissance en pathologie du bâtiment**, avec la liste de déficiences qu'on a, ça devient probable qu'on ait de l'infiltration dans la toiture, **ça se peut** qu'il n'y ait pas d'infiltration majeure, et la toiture ce n'est pas statique, ça bouge avec les saisons – avec les jours et les nuits, l'ensemble des déficiences peut avoir une dégradation, **ça se peut** que les infiltrations minimales augmentent avec le temps et



commencent à se manifester à l'intérieur – si on isole ce point, ce n'est pas beaucoup mais c'est la sommation des déficiences qui fait que ça devient probable, cette toiture-là ne peut pas performer ;

[262.13.5] sous-question : alors qu'il y a eu des tests de 3 heures d'arrosage et qu'il y n'a pas eu constatation d'eau à l'intérieur ?

262.13.5.1. Il répond qu'il n'était pas là pour contrôler leur test ;

[262.13.6] sous-question : vous écrivez « nous observons que le pureau (partie exposée des bardeaux) est supérieur à la dimension exigée (6 pouces pour le BP Mystique) par le fabricant », on s'entend qu'il s'agit de 4 ou 5 bardeaux dans cette zone là au final ;

262.13.6.1. Il répond : il y avait cette zone-là mais le document que j'ai fait en 2022, s'il avait fallu qu'il fasse un rapport d'expertise exhaustif avec un relevé de l'ensemble de la toiture, montrer *toute* pour l'Administrateur, il n'aurait jamais été capable de le livrer dans la même année, à un moment donné il faut montrer c'est quoi les déficiences, « *je m'attendais à ce que l'inspecteur fasse une meilleure inspection pour que ce soit couvert par la décision de la GCR* »,

262.13.6.1.1. il y en a peut-être ailleurs, il devrait retourner ;

[262.13.7] sous-question : puis vous dites « affectant possiblement » [ce qui est dénoncé au point 56 cité en renvoi²⁰] ?

262.13.7.1. Il répond : pour le vérifier il aurait dû défaire la toiture, c'est une hypothèse possible ;

[262.14] à p. 61 de 3.5, sur la photo on voit la gouttière, vous dites qu'elle n'est pas installée sous le larmier « l'installation des gouttières est déficiente, puisque l'endos n'est pas inséré sous les larmiers », mais qu'est-ce qu'on voit sur la toiture qui n'est pas sous les larmiers ?

[262.14.1] Il répond qu'il ne faut pas confondre, le larmier sur les rives dans le sens de la pente du toit ce n'est pas le même sens de

²⁰ Nous observons que le pureau (partie exposée des bardeaux) est supérieur à la dimension exigée (6 pouces pour le BP Mystique) par le fabricant. Cela diminue le recouvrement des clous, augmentant le risque d'infiltration et *affectant possiblement* la fixation des bardeaux si la pénétration des rangs inférieur n'est pas assurée;



chevauchement qu'au bas du toit, il faut suivre la gravité, la membrane devrait être par-dessus cette tôle-là, tandis que sur les côtés, c'est l'inverse, si on revient aux images du Guide, c'est assez clair – sur la membrane sous la tôle, ce n'était pas conforme, c'est un chevauchement inversé encore une fois ;

[262.14.2] il ajoute qu'il n'a pas retiré des sections de parapets pour voir s'il y avait des dommages à la structure ;

262.14.2.1. sous-question : avez-vous recommandé de retirer les parapets pour voir s'il y avait des dommages car l'Administrateur a dit qu'il n'y avait pas de dommages ?
Il répond non mais ce n'est pas conforme ;

[262.15] B-3.6 p. 47, « pourtant, les notes générales et spécifiques du devis de l'AMCQ exige un retour d'au minimum trois (3) pouces », vous référez encore à AMCQ ?

[262.15.1] Il répond oui mais c'est quand même une référence à la règle de l'art dans le domaine des toitures à faible pente, il a d'autres références ce n'est pas limité à l'AMCQ, ce n'est pas dans le CNB qui ne dit pas grand' chose sur les toitures, c'est un monde un peu à part ;

[262.16] au rapport 3.6 (14 juin 2023), les photo 85 et 86 prises pendant la construction, est-ce qu'il sait à quelles dates elles ont été prises ?

[262.16.1] Il répond qu'il ne le sait pas ;

[262.16.2] sous question : savez-vous si au final, avant que la toiture soit installée, s'il y a eu un retour de membrane? Il répond ils ont arrêté la membrane à la mauvaise place et sur une photo de Novatris au-dessus de l'entrée il n'y a pas de retour de membrane, lui il n'a pas ouvert les parapets il n'est pas allé vérifier ;

[262.17] à B-3.6, p. 34, figure 61 « débordement excessif, probablement trop de chaleur à l'application », c'est quoi la conséquence du débordement du bitume ?

[262.17.1] Il répond qu'il ne l'a pas montré parce que c'était quelque chose de très grave qui pouvait compromettre l'étanchéité de la toiture, si vous commencez à gratter la documentation, appliquer trop de chaleur sur un bitume modifié ça peut être néfaste pour la qualité du joint, on altère ses propriétés, c'était pour montrer à l'Administrateur qu'il y avait des indices en plus des dommages que celui qui a fait l'installation était maladroit ;

[262.17.2] sous-question c'est quoi les conséquences ?

262.17.2.1. Il répond il y a une **conséquence esthétique si on le voit** ;



[262.17.3] sous-question : **donc esthétique sur le toit d'une véranda qu'on n'a pas accès ?**

262.17.3.1. Il répond *ouen*, c'était de façon générale, **ce n'était pas pour dire voilà un problème pour l'étanchéité ;**

[262.17.4] sous-question : vous la mettez dans votre rapport ?

262.17.4.1. Il répond c'était important car l'Administrateur ne pouvait pas imputer l'endommagement à l'Entrepreneur sur l'endroit inaccessible au-dessus de la véranda, j'ai montré à l'Administrateur qu'il y avait des dommages et il y a plein d'indices sur la toiture que celui qui a fait c'était maladroit, ce n'est pas une installation attentive.

Danis Beauchesne

[263] Danis Beauchesne a fait l'école de formation de chantiers – centre de formation pour les métiers de la construction en toiture, pour apprendre la pose et les techniques de pose en toiture, puis il a fait des formations sur les maximums, les produits de bitumes modifiés chez IKO et des formations pour les membranes TPO (pour les toits plats), il a enseigné une année à l'école de formation professionnelle à Châteauguay au centre de perfectionnement en toiture, cela fait 30 ans qu'il fait des toitures, surtout bardeaux, membranes et tôles, mais il a décidé de se spécialiser dans les toitures de bardeaux et de membranes élastomères.

[264] Il a une carte de compétence comme compagnon couvreur et aussi d'apprenti menuisier.

[265] Son entreprise s'appelle Toiture Optimum depuis janvier 2002, il en est président, il fait la vente et l'installation avec ses employés, la spécialité de son entreprise c'est principalement le bardeau d'asphalte et la membrane élastomère.

[266] Son mandat initial ici était l'installation du bardeau d'asphalte, et le recouvrement des toitures en membranes élastomères.

[267] Il a fait les travaux sur le bâtiment des Bénéficiaires le 15 décembre 2021.

[268] Il est retourné faire certains correctifs car au 15 décembre on était en saison hivernale, on est passé revoir les travaux et s'assurer que tout était conforme.

[269] C'est quoi l'impact de faire les travaux en conditions hivernales? Il répond :

[269.1] les matériaux sont moins fluides, moins flexibles, l'adhérence est moins grande, c'est l'impact de repasser pour faire l'inspection le 5 mai 2023, on a rajouté un ventilateur sur une toiture au premier étage ;

[269.1.1] il a alors fait l'inspection de la toiture on a rajouté de la membrane autocollante à certains endroits au débord de toit, il a remplacé quelques bardeaux et vérifié l'étanchéité de la base de la cheminée (du foyer) parce que l'installation de la cheminée se fait après la base de la toiture.



[270] **Au point 22**, « L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur est conforme puisque le CCQ n'exige pas que la membrane soit scellée, ni qu'elle soit installée sous une bordure de rive. », il affirme :

[270.1] quant aux travaux qu'il a faits pour la sous-couche de débord de toit, il a enlevé le bardeau sur les endroits où il n'y avait pas la membrane suffisamment au débord de toit, c'est encore là une membrane auto-adhésive, elle se trouve à se serrer seule d'elle-même sur le rebord de la toiture, elle se trouve à être collée sur le fascia d'aluminium ce qui est conforme aux normes du bâtiment ; les membranes considérées comme un papier noir ou non auto-adhésive il est préférable de les mettre sous le fascia mais là c'est une membrane adhésive il n'y a aucun problème pour une infiltration d'eau ;

[270.2] à la question, la membrane autoadhésive a été installée sur quelle superficie de la toiture en bardeau ? Il répond que la membrane est présentement sur toute la superficie de la toiture, il y a une membrane auto-adhésive sur toute la superficie de la toiture, sur tout l'ensemble du pontage.

[271] Les bardeaux installés sont du fournisseur BP, le modèle Mystique 42.

[272] Pour la toiture élastomère, le fournisseur est IKO, qui est un fournisseur distinct de Soprema, il ne peut pas dire si leur guide d'installation respectif sont différents car lui il installe le produit IKO ;

[272.1] en réponse au Tribunal qui lui demande pourquoi avoir produit le guide d'installation de Soprema, la procureure des Bénéficiaires répond que le guide Soprema était à titre d'illustration, l'expert Lampron n'a jamais dit que c'était Soprema.

[273] Une fois la membrane autocollante installée sur le débord de toit, on installe le bardeau de manière conforme pour que l'eau ne s'infilte pas.

[274] La membrane autoadhésive est une membrane protection eau et glace, après on installe le bardeau pour la résistance aux rayons UV de la membrane, une membrane de bitume modifiée a besoin d'un granulat pour être protégée des rayons UV.

[275] Le 5 mai il a ajouté un maximum Duraflo sur la petite partie de la toiture côté droit il y en avait déjà un sur la toiture principale ;

[275.1] la toiture principale a un maximum modèle 301, une capacité de ventilation de 1200 pi², et la surface d'entretoit présente est de 1100 pi² ;

[275.2] la petite toiture, le 5 mai il a ajouté un ventilateur, Duraflo capacité 400pi² et on a ici 300pi².

[276] **Au point 23**, Bardeau d'asphalte endommagé « dénonciation : Nous constatons que le bardeaux sur le toit bas et endommagé et qu'une plaque métallique a été installée en guide de protection » et décision : cette réparation ne respecte pas



les règles de l'art [note du Tribunal : la dénonciation de 2022 dit « le » et non « les » bardeaux, le mot « endommagé » est au singulier], il affirme :

[276.1] quand il a reçu cette décision, il a remplacé le bardeau – le bardeau on l'appelle la feuille à l'envers, la bande de départ, et après ça il y a le bardeau sur le dessus ;

[276.2] la bande de départ, c'est une feuille qu'on pose comme un bardeau standard mais on inverse le bas de la feuille pour faire un chevauchement entre les rangs de bardeaux parce que le bardeau a une jonction à tous les 42 pouces, pour pas que l'eau puisse passer à travers elle doit être chevauchée ;

[276.2.1] dans le CNB, la bande de départ doit avoir un débordement de douze millimètres, une largeur d'au moins 300 millimètres, environ 12 pouces ;

9.26.7.2. Bande de départ

1) Une bande de départ doit être posée aux rives inférieures du toit avec un débordement d'environ 12 mm; elle doit être clouée à intervalles d'au plus 300 mm entre axes le long de la rive inférieure 2) La bande de départ doit être : a) au moins en matériau de couverture en rouleau à surfaçage minéral de type M et d'une largeur d'au moins 300 mm [...]

[277] À B-3.5, rapport du 22 septembre 2022, p. 41, on voit les photos du 12 juillet 2022, c'est la toiture de la véranda [note du Tribunal : on voit des creux de petites dimensions dans les bardeaux], dans quel état était la toiture lorsque vous avez quittée ?

[277.1] Il répond que la toiture était belle il n'y avait pas de marque comme ça, il a fait le tour si ça avait été le cas il aurait rajouté du granulat, il n'y a pas de risque pour les infiltrations parce que ça n'a pas été défoncé ou perforé, le granulat a été frotté ou que le bitume est passé au travers le granulat s'il y a une pression sur le dessus ;

[277.1.1] le correctif n'est pas compliqué : rajouter du granulat, on ne voit aucune perforation au niveau des membranes.

[278] À la page 60 de 3.5, rapport du 22 septembre 2022, le pureau de la partie exposée est supérieur à la dimension de 6 pouces pour le BP mystique ?

[278.1] Il répond que c'est sûr que le rang il y a une petite déviation, c'est sûr qu'il n'y a aucun risque pour la performance de la toiture c'est plus esthétique que problématique, la bande de clouage est environ 1 pouce plus haut que la double épaisseur du bardeau donc il n'y a pas de problème ;

[278.1.1] et en dessous il y a une membrane autocollante, protecteur eau et glace.

[279] À la pièce 3.6, rapport complémentaire 14 juin 2023 ;



- [279.1]page 34, figure 61, « débordement du bitume excessif par endroit sur la terrasse, probablement trop de chaleur », il affirme que la conséquence est purement esthétique, si la membrane était trop chauffée elle aurait fait des pustules ici on voit que la membrane n'a pas été trop chauffée, le débordement a été un peu supérieur à l'habituel à environ $\frac{1}{4}$ - aucune conséquence sur la performance ;
- [279.2]page 36, figure 64 : joint externe sans chevauchement au coin du muret – il affirme qu'on voit la fusion entre les deux membranes, le joint a été fait sous la membrane de finition, on voit le bitume du joint de jonction il n'y a aucun risque avec cela – il y a un chevauchement mais il est sous la membrane, les membranes sont bicouches, la première couche est chevauchée, il y a un gousset, une autre membrane installée dessus – le joint est sous la membrane de finition ;
- [279.2.1] il y a une membrane sous couche sur l'ensemble, après ça il y a des relevés de membrane qui sont autocollants en bitume modifié pour faire les parapets et les murs, un gousset pour renforcer le coin ce qui fait un déviateur pour l'eau, les membranes de finition sont soudées sur ça ;
- [279.3]page 37 la figure 66 : section de membrane décollée, fusion défailante : ce petit bout de membrane relevé par le doigt de la personne qui a pris la photo, c'est un déviateur installé pour l'eau qui coule dans le coin de la bâtisse, un déflecteur – ça ne fait pas partie de la structure de la toiture, la membrane est en dessous, c'est une protection de plus, c'est normal qu'il n'y ait pas de fusion car faut que l'eau *défecte* ;
- [279.4]la figure 67 (même page) *Aucune bavure du bitume au reborge du gousset, fusion défailante* : il affirme qu'il n'y a pas de fusion mais n'arrive pas à figurer où la photo a été prise (gros plan) ;
- [279.4.1] à la figure 69 de la page 38 – il croit que c'est le même endroit que photo 67, ce n'est pas lui qui a pris les photos – on voit le joint de bitume donc la jonction est bien faite, côté gauche et droite tout est correct ;
- [279.5]page 38, la figure 68 : il dit que c'est un gousset d'ajouté sur un coin, une double protection une triple protection sur la toiture qui devrait être réchauffée pour faire une meilleure fusion – le correctif est de nettoyer les résidus puis rechauffer – correctif de 5 minutes ;
- [279.6]page 47, figure 85, « pas de retour de membrane sur l'extérieur » – et figure 86, « pas de retour de membrane sur l'extérieur – le devis de l'AMCQ parle d'un retour de 3 pouces » ;
- [279.6.1] il dit que ce sont des notes de l'AMCQ, le fabricant n'a pas exigé de retombé donc on le fait selon les normes de base il ne la met pas vu que le fabricant ne l'exige pas.



[280] **4^e demande d'arbitrage** : Le couvreur de la toiture Beauchesne est passé faire une inspection à la suite des pluies torrentielles du mois d'août et l'infiltration à l'intérieur, il a fait une inspection visuelle pour voir quelle pouvait être la cause.

[281] Une gouttière était installée avec un protège-gouttière perforé pour les feuilles ;

[281.1] les ancrages de la gouttière sont avec un angle vers le bas ce qui permet à l'eau de peut-être s'infiltrer, dû au haut débit d'eau qu'on a eu cette journée-là sur un court laps de temps ;

[281.2] les ancrages ne sont pas scellés, la gouttière avec le protège-gouttière, chaque vis a un *seal* pour sceller la vis mais les ancrages pour fixer la gouttière au fascia, il n'y a aucune étanchéité qui se fait sur ce morceau là ;

[281.3] la vis qui visse l'élément performé sur la gouttière, là il y a un *seal*, mais ce qui fixe la gouttière au fascia, ça ces ancrages-là ne sont pas scellés et dû aux fortes pluies de cette journée-là, la gouttière débordait ;

[281.4] il opte pour que l'eau soit entrée par une fixation de la gouttière parce que les fixations de la gouttière ne sont pas scellées ;

[281.4.1] le Tribunal a rejeté l'objection de la procureure des Bénéficiaires qu'il s'agissait d'une opinion d'expert quant à la cause de l'infiltration, le témoin couvreur ne faisait que dire ce qu'il avait vu de ses yeux, soit des ancrages de la gouttière qui ne sont pas scellés, quant aux conséquences, il appartient au soussigné de considérer si la loi de la gravité est applicable au dossier.

[282] Pour commenter la deuxième phrase du rapport du 25 septembre 2024 (B-4.2) de Toiture Novatris [le Tribunal rappelle qu'il entend un dossier en vertu du *Règlement* qui prescrit des délais quant à la couverture de la garantie prévu au *Règlement*, pour un bâtiment reçu en 2022] :

CONSTATATION

Nous constatons que en premier lieu lors de la construction aucune membrane n'a été appliquée selon les normes ce qui peut occasionner une infiltration lors de forte pluie. *L'installation de la membrane de bas de pente doit être appliquée en chevauchement sur la rive en façade sous le fascia lors de construction neuve.* ;

[282.1] il répond qu'on est passé sur les lieux pour le joint de bitume, pour sceller justement le fascia et le bardeau ;

[282.1.1] dans la construction neuve c'est une réalité : la toiture est faite avant le revêtement et le reste des travaux ;

[282.1.2] la raison pour laquelle les fascias sont souvent par-dessus la membrane, c'est que la membrane est autoadhésive et adhère au pontage – la suggestion d'installer du bitume a été reconnue par la GCR [note du Tribunal : la décision de la GCR du 23 novembre 2023] c'est pour cela qu'on avait installé ça ;



[282.2]le joint de bitume installé, c'est comme un scellant conçu pour le bardeau et on installe ça sur le rebord de l'aluminium pour faire une jonction avec la sous-couche du bardeau pour empêcher le retour de l'eau.

[283] Quant à la première phrase du texte du paragraphe précédent « aucune membrane n'a été appliquée selon les normes » il affirme que :

[283.1]les normes qu'eux parlent, c'est que normalement la membrane doit être par-dessus le fascia mais dans la construction neuve les membranes se font avant [le revêtement extérieur et le fascia], normalement quand les revêtements sont faits la membrane a adhéré au pontage ;

[283.1.1] il ajoute que comme correctif on a vérifié avec la GCR si on peut faire un joint de scellant entre le fascia et le bardeau pour remédier à la situation et être correct avec le Code ;

[283.1.2] dans ce dossier ci, la solution émanait de la GCR – on voit à leur décision du 23 novembre 2023 que tout est correct ;

[283.1.3] le rapport du 25 septembre 2024 [cité au paragraphe précédent] parle de normes mais on ne cite rien, les normes c'est un peu relatif, l'AMCQ a des normes supérieures à celles du CNB.

[284] En réponse au même rapport ;

[284.1]qui indique : « NOTE Aucun larmier n'est installer au périmètre de la toiture et selon les recommandations de l'AMCQ celle-ci doit être installé (voir photo#1) Suite à une discussion avec Mme Maisonneuve et des photos émises nous serions d'avis d'effectuer une ouverture au haut de la toiture pour assurer qu'il n'y a aucune infiltration présente et effectuer des ouvertures via l'intérieur dans la zone du sinistre et également effectuer une thermographie avec tramex » ;

[284.1.1] il répond que le CNB n'exige pas un larmier en débord de toit (9.26.5.1)²¹, lui il n'est pas membre de l'AMCQ, on respecte le Code mais pas nécessairement avec les obligations de l'AMCQ ;

[284.2]à 7 de 11 du même rapport, on voit une vis, la vis du protège-gouttière qui retient le protège gouttière en place, celle-là est scellée, mais la vis

²¹ 9.26.5.1. Protection exigée

1) Sous réserve du paragraphe 2), il faut prévoir en débord des toits en bardeaux ou en tuiles, un revêtement de protection remontant la pente du toit d'au moins 900 mm par rapport à sa rive, jusqu'à 300 mm au moins à l'intérieur de la face interne du mur extérieur.

2) Le revêtement de protection d'un débord de toit n'est pas obligatoire dans :

a) un garage non chauffé, un abri d'automobile ou un porche;
 b) un avant-toit dont la largeur comprise entre la rive du toit et la face interne du mur extérieur et mesurée selon la pente du toit dépasse 900 mm;
 c) un toit avec couverture en bardeaux bitumés posés conformément à la sous-section 9.26.8.;
 d) un toit ayant une pente d'au moins 1 : 1,5; ou
 e) les régions comptant au plus 3500 degrés-jours



fixant la gouttière dans le fascia n'est pas scellée (on ne la voit pas sur la photo) ;

[284.3] à 11 de 11, pour les produits BP les deux lignes blanches qu'il y a sur le bardeau c'est l'espace de clouage pour installer le clouage, les lignes sont déjà sur le bardeau, c'est fait de manière que quand on cloue notre clou, on fixe mécaniquement les deux chevauchements de bardeaux, la première feuille et le milieu de la deuxième feuille pour assurer une bonne adhérence mécanique ;

[284.3.1] à la question, lorsque vous constatez sur les lieux que les clouages ne sont pas entre les deux lignes, qu'est-ce que vous faites? Il répond que dépendant où le clou est positionné, on va remplacer la feuille ou si c'est juste *trop trop* bas, on peut aussi même du scellant sur le clou.

[285] Quant au rapport (B-4.2 (2)) du 28 août 2024 [le Tribunal rappelle qu'il entend un dossier en vertu du *Règlement* qui prescrit des délais quant à la couverture de la garantie, pour un bâtiment reçu en 2022] ;

[285.1] à 5 de 12, en haut à gauche, « l'évent de plomberie n'est pas isolé ce qui peut provoquer une condensation importante » ;

[285.1.1] il affirme que sur une toiture de bardeau on n'isole jamais l'évent de plomberie ;

[285.1.2] on installe un évent avec un cap ; le cap la manière qu'il est constitué, il se trouve à boucher une partie de l'orifice et il y a une retombée à l'intérieur du tuyau qui fait que l'humidité qui sort du tuyau retombe à l'intérieur du tuyau ;

[285.2] à la question, pour quelle raison vous ne l'isolez jamais? Il répond :

[285.2.1] premièrement le vide sous le toit effectue une bonne ventilation ;

[285.2.2] deuxièmement il n'y a pas suffisamment d'espace à cause de la conception de l'évent versus le tuyau, un demi pouce ;

[285.2.3] le CNB ne demande pas d'isoler un évent de plomberie sur une toiture en pente – il croit que s'il n'y a pas de cap sur la photo, c'est qu'on l'a enlevé pour montrer que ce n'était pas isolé, d'habitude la photo n'est pas ce que c'est, il y a un cap dessus, le tuyau a 5 pouces, le cap a 4 pouces à l'intérieur (5 pouces à l'extérieur) ce qui fait que l'humidité retombe par gravité dans l'intérieur du tuyau et s'en va dans les égouts, soit pluviaux, soit champ d'épuration – l'humidité s'en va dans le cap, l'eau retombe à l'intérieur ;

[285.3] sur la photo en haut à droite, on peut voir que le joint de bitume a été décollé par rapport au bardeau, entre le bardeau et l'aluminium – ce joint



c'est lui qui l'avait installé, on peut le décoller soit en le coupant soit en tirant dessus en y mettant une traction assez forte pour que le joint cède ;

[285.4] la photo en bas à droite, cela a été ajouté après qu'il avait complété la toiture, et ce n'est pas lui non plus à gauche qui a mis du scellant sur l'ancrage, celui qui a mis ce clou il pense que c'est le gars de l'aluminium, les gars de revêtement passent après eux ;

[285.5] à 6 de 12, on voit en bas à gauche, « les bardeaux sont parfois coupés trop courts au bord de la toiture, alors qu'ils devraient dépasser d'au moins une demi-pouce » ;

[285.5.1] il répond on installe notre feuille de départ à environ un demi-pouce à l'extérieur du plywood, la feuille de départ qui a douze pouces de large et le Code demande 12 millimètres de débordement (CNB 9.26.7.2 1) *Une bande de départ doit être posée aux rives inférieures du toit avec un débordement d'environ 12 mm; elle doit être clouée à intervalles d'au plus 300 mm entre axes le long de la rive inférieure* ;

[285.5.2] il ajoute que, contrairement à ce qui est écrit sous la photo, il y a sur place plus d'un demi-pouce alors que le Code prévoit 12mm (note : un pouce est 25mm) ;

[285.5.3] il ajoute que sur les photos on voit qu'il y a plus qu'un demi-pouce, sur la photo (en bas à gauche) l'index mesure $\frac{3}{4}$ de pouce ;

[285.5.4] [note du Tribunal : *après* que le témoin a répondu les trois sous-paragraphes précédents, le Tribunal est intervenu pour faire remarquer que sur la photo il n'y a pas de règle, pas de mesure, pas d'étalon, et qu'il est étonnant de voir des rapports d'expert sans mesure à côté] ;

[285.6] à 4 de 12, sur la photo en haut à droite, il constate que le bardeau a été arraché, déchiré, on le déchire en le tirant fortement parce que la membrane a été déchirée du bardeau, ça a été tiré fort ;

[285.7] à 9 de 12, commentaires en haut à droite : *certaines angles de la partie plate de la toiture ne sont pas correctement réalisés et les pattes de la terrasses ne sont pas étanches* ;

[285.7.1] ce n'est pas lui qui a installé les pattes de la terrasse – quant à certains angles non correctement réalisés, sur la photo on voit que le bitume a bien été coulé en façade et l'angle a été bien réalisé – quand on appuie les deux membranes ensemble le bitume ressort et ça fait une ligne comme ça, ça montre que la fusion est correcte, assez forte pour que le bitume coule comme ça – ce point-là il ne voit pas de problème avec ;



[285.7.2] en bas à gauche, c'est au même endroit, même coin de toiture ;

[285.8] à 9 de 12, en bas à droite, il affirme que ce n'est pas très clair mais on voit que la membrane a une mauvaise adhérence avec le solin, le larmier de départ, c'est comme si le solin avait relevé ou le clou a cédé, il faut faire un **correctif c'est sûr** ;

[285.8.1] la toiture et le solin ont été installés par lui ;

[285.8.2] il faudrait relever le coin de la membrane pour voir, juste comme ça il ne peut pas dire exactement mais il sait qu'il y a un correctif à faire, d'environ 5 à 10 minutes, c'est léger comme correctif.

[286] À la pièce 4.13, mode de pose EST qui émane de BP, à 2.3 Larmier et bordure de rive, il est indiqué « Installez un larmier en vinyle ou en métal (acier galvanisé ou cuivre) le long des avant-toits et des rives. Aux avant-toits, clouez-le directement sur le support de couverture; aux rives, posez-le par-dessus la sous-couche. Fixez les clous tous les 20 à 25,4 cm (8 à 10 po) (Voir Figure 2) » ; à la question :

[286.1] c'est le mode de pose de BP et vous vous dites que vous n'installez pas de larmier, pour quelle raison ? :

[286.1.1] Il répond : parce que le Code ne demande pas de larmier et ce sont des recommandations par rapport à BP d'installer un larmier autour de la toiture – ils recommandent d'en mettre un ;

[286.2] ce mode de pose là s'applique à quel type de toiture ?

[286.2.1] Il répond l'ensemble de toutes les toitures de bardeaux, normalement pour la majeure partie des cas c'est pour la rénovation de toiture ;

286.2.1.1. dans les rénovations, les fascias sont déjà installés, on installe le larmier dans une étape qui se passe après ;

286.2.1.2. versus quand on installe dans la construction neuve car c'est construit dans un autre ordre ;

286.2.1.2.1. il n'y a aucun revêtement de posé quand on fait les toitures, il y a seulement l'ossature, il n'y a aucun fascia d'aluminium, ça se fait étape par étape, on arrive plus tard pour les fascias en C qui remplacent la moulure de départ qui est le larmier ;

286.2.1.2.2. le fascia remplace le larmier, la moulure de fascia est faite en C, elle glisse sur le dessus de la toiture et sous le fascia pour retenir le soffite qui joue le rôle du larmier ;



286.2.1.2.3. la moulure est faite en conséquence pour rentrer sous le bardeau et faire une protection pour la façade du fascia, c'est ça qu'on a sur place ;

286.2.1.2.4. c'est là qu'il a mis le joint de scellant sur la partie basse sinon dans le cas présent on a ajouté une membrane par-dessus ;

286.2.1.2.4.1. vous avez dit un joint dans le bas et sur les rives? Il répond oui, dans le bas on a mis un joint de bitume pour sceller et sur les rives, le fascia soit rabattu sur la membrane ou sous la membrane aussi.

[287] Il réfère enfin à E97 – 30 octobre 2024 – Toiture Optimium – courriel de son frère Michel qui a participé aux travaux [le Tribunal note qu'il s'agit d'un simple témoignage de faits par écrit et non un rapport d'expert] « Nous nous sommes assuré qu'il y est une membrane sur toute la superficie et coller le bardeaux au fascia d'aluminium (Solution acceptée par la GCR) », c'est par rapport au bas de pente, le bitume qu'on a installé à la jonction près la gouttière, entre le fascia et le bardeau, le « joint de bitume » ;

[287.1]« pour le débordement du bardeau il y a une feuille de bardeau d'en le sens du fascia sur tout le périmètre », il dit que ça se trouve à être le rang de départ il y en a un qui fait le tour de toute la toiture et cette feuille-là a 1 pied de large et s'assure qu'il n'y aura pas d'eau qui va venir sous le bardeau.

[288] En contre-interrogatoire, il ajoute :

[288.1]il connaît Monsieur Michaud depuis environ 7 ans ;

[288.2]il a fait 30 – 40 maisons pour lui ;

[288.3]Michel Beauchesne (qui a rédigé le courriel E97) est son frère, il était présent durant la préparation des travaux le 15 décembre 2021 et le 5 ou 19 mai 2023 quand il a fait les travaux correctifs ;

[288.4]ce n'est pas lui qui a fait les travaux le 15, c'est lui et son équipe ;

[288.5]pièce A4-8, « expertise » de Michel Beauchesne, il l'a déjà vue car son frère est venu chez lui pour le remplir, il a laissé son frère le remplir sur son ordinateur car l'ordinateur à son frère ne marchait pas ;

[288.6]à part lui et son frère, il y avait trois employés, la toiture de bardeaux environ 1 journée, 2 à 3 jours pour l'ensemble des toitures ;

[288.7]il est exact que l'hiver n'est pas l'idéal, on met le bardeau au chaud à l'avance pour que le bardeau soit facile à installer ;

[288.7.1] ici ils ont fait rentrer le bardeau à la chaleur quelques temps d'avance, c'est le fournisseur qui fait ça, et après on l'installe ;



- [288.7.2] il ne sait pas quand les bardeaux sont rentrés mais il sait qu'ils n'étaient pas gelés quand ils sont arrivés, ils étaient malléables, livrés en même temps qu'ils étaient sur les lieux ;
- [288.8] le 15 décembre 2021 il a terminé la toiture principale, et après ça on a terminé les autres toitures ;
- [288.8.1] il a fait des vérifications pour l'adhérence ;
- [288.8.2] selon les photos qu'il a vues il comprend qu'il y a trois endroits qu'il faudrait qu'il recorrige, quand lui est passé ce n'était pas décollé mais peut-être qu'avec la chaleur et le froid ça a redécollé, quand il a fait son inspection en 2021 ce n'était pas décollé ;
- [288.8.3] de mémoire il ne croit pas être repassé entre décembre 2021 et mai 2023, en fait c'est possible qu'il soit retourné en janvier 2022, il pense vers le printemps 2022, les dates ce n'est pas tout à fait sa force – il est remonté avec une échelle, pas vu les Bénéficiaires ;
- [288.9] sur les constructions neuves (malgré ce que disent BP et AMCQ), il ne met pas de larmier en bas de pente ;
- [288.10] son rôle est d'installer la toiture, ce n'est pas de prendre les mesures, il ne va pas mesurer sur place l'espace du soffite ;
- [288.11] les soffites sont à l'horizontal, s'il en est arrivé à cette conclusion [eau entrée par les vis non scellés) c'est que les soffites ne sont pas posés en angle de 3/12 mais à l'horizontal et à cause de cette raison-là, l'eau peut avoir circulé dans le soffite pour se rendre dans le revêtement mural ou le bord de toiture ;
- [288.11.1] à la sous-question, « on est d'accord que si c'est en angle l'eau ne peut pas remonter » ? Il répond - un peu, le bois peut se gorger d'eau, plus par absorption que par capillarité, l'eau peut remonter à l'horizontal ;
- [288.12] B-4.2, septembre 2024, p. 7 (gouttière), on voit une vis, cette vis a un scellant ?
- [288.12.1] Il répond – oui ;
- [288.12.2] sous-question : vous avez parlé d'une autre vis qui elle n'était pas scellée ? Il répond oui, c'est une vis de support de la gouttière plus à l'extrémité de droite, il n'a pas de photo car il n'a pas fait de rapport quand il est allé voir ça [note du Tribunal : on ne la voit pas sur la photo au rapport Novatris b-4.2] ;
- [288.13] B-4.2, septembre 2024, p. 10, avec ce que vous voyez, pouvez-vous dire si le soffite est en angle ou non?



[288.13.1] Il répond que l'angle [de la photo] n'est pas bon pour dire si c'est en angle ou non ;

[288.14] quant à la décision de la GCR du 27 janvier 2023 :

[288.14.1] *Protection aux débords de toit* – il comprend qu'il s'agit d'une membrane au débord de toit ;

[288.14.2] « *s'assurer que les bardeaux soient posés selon le code applicable* » - il comprend que l'on parle des bardeaux en débord de toit, la membrane qui n'était pas chevauchée, qui ne se rendait pas partout aux débords du toit, sur les côtés latéraux ;

288.14.2.1. donc on parle seulement des bardeaux du débord de toit à 22 et 23? Il répond - surtout, il a fait une inspection de la toiture générale, et il a corrigé les débords de toit parce qu'il y avait des problèmes, il a fait des inspections sporadiques partout pour s'assurer que tout était conforme, tant qu'à être sur les lieux, et il a corrigé les endroits où il y avait des manques ;

[288.15] B-3.5, 22 septembre 2022, p. 41, [note du Tribunal : on voit des creux de petites dimensions] vous dites qu'il n'y a pas de conséquences?

[288.15.1] Il répond qu'il n'y a pas de risque d'infiltration, la conséquence est plus esthétique que performante, si on rajoute du granulat il n'y aura aucune conséquence sur la durabilité, si on n'en rajoute pas à long terme ça peut créer une déficience, mais c'est à long terme, faut que la membrane devienne craquelée ;

[288.16] B-4.2 (2) pour août 2024, p 5, en haut à droite, ce qui est en noir est le scellant, (la photo est à l'envers) ça a décollé c'est pour ça qu'on voit le bois, ça a décollé quand quelqu'un a soulevé la toiture ?

[288.16.1] Il répond - selon moi oui, ce n'est pas comme une gomme à mâcher conçue pour être tirée ; quand ça durcit, ça durcit ;

[288.17] B-4.2 septembre 2024, p. 6 de 11, est-ce normal d'avoir des clous corrodés comme on voit à gauche ?

[288.17.1] Il répond oui, ça se fait surtout quand l'installation se fait en période hivernale, il y a toujours un peu d'humidité qui reste dans la toiture parce qu'on est en hiver, quand on chauffe l'humidité sort, c'est tout à fait normal d'avoir une trace de rouille ;

288.17.1.1. ils ne sont pas corrodés, ils ont une trace brune, sur la photo on voit bien que la partie qui était dans la toiture n'était pas rouillée du tout, elle est 100% grise ;

288.17.1.2. sous-question : la corrosion des clous telle que vue sur la photo a-t-elle une conséquence ? Il répond - non car



c'est plus une corrosion en surface de la tête du clou, le clou n'a pas de corrosion sur la tige du clou.

Vincent Michaud

[289] L'Entrepreneur affirme, en réponse aux affirmations de l'expert Lampron que ses photos de 2024 (à B-4.6, page 5) montrent des indices de présence d'eau :

[289.1] il faut comprendre que la construction de la charpente a été faite en partie l'hiver, la livraison des matériaux, polythène, bois, fermes de toit, poutrelles, c'était tout en conditions hivernales donc les matériaux ont été soumis à de la neige et de l'humidité ;

[289.1.1] lorsqu'on est raccordé à Hydro-Québec, on peut commencer à chauffer l'intérieur cependant cela ne veut pas dire que toute la charpente est terminée donc évidemment il y a des pertes de chaleur quand on commence à chauffer ce qui peut faire un peu de condensation comme on peut le voir sur les photos les têtes de clous il y avait de la rouille ça peut être une des causes.

[290] Il commente la photo à 4. 2 – rapport Novatris du 28 août, p. 9 - :

[290.1] dans une gouttière, quand il y a une accumulation de feuilles ou de branches, les trous sont minimes dans les grillages donc il faut vraiment l'entretenir souvent pour s'assurer que l'eau puisse passer et non refouler ;

[290.1.1] ça demande un entretien régulier ;

[290.1.2] l'installation des gouttières ne faisait pas partie de son mandat, il ignore qui a eu ce mandat.

[291] En contre-interrogatoire :

[291.1] vous avez mentionné qu'on voit de la présence d'eau parce que ça a été posé en hiver?

[291.1.1] Il répond non, ce qu'il a dit c'est qu'il y avait des conditions hivernales qui faisaient qu'il pouvait y avoir du bois mouillé, de la condensation, de l'humidité lors du chauffage ;

[291.2] d'après vous, ce qu'on voit c'est de l'eau récente ou de l'eau venant de la construction deux ans avant ? Il répond que les deux options sont possibles, il ne peut pas certifier l'un ou l'autre ; on lui demande son opinion sur de l'infiltration d'eau, lui il n'est pas expert.

51. Pente écoulement toit-terrasse. Par ing

(Dénonciation) Nous constatons que la pente d'écoulement de la toiture-terrasse ne correspond pas aux plans et devis qui illustrent un drain de toit au centre. Nous comprenons que l'exécution actuelle, avec pente unique vers l'arrière, dirige l'eau là où les garde-corps sont fixés en surface de la membrane par des visse dans le platelage et la structure de bois du bâtiment. Ainsi, les probabilités d'infiltrations d'eau à cet endroit sont très importantes et posent donc un risque inacceptable de défaillance. Nous



sommes d'avis qu'un parapet devrait être mis en place pour relever l'assise des garde-corps. Or, selon l'AMCQ, la hauteur des parapets doit être d'au minimum 8 pouces, ce qui n'est même pas le cas pour les quelques parapets présents.

[292] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Certes une modification lors de la construction pour la terrasse est intervenue, mais avec la quantité de modifications demandées par les bénéficiaires, l'administrateur n'est pas étonné que le drain de toit initialement prévu n'ait pas été réalisé. L'affirmation de l'ingénieur *voulant un parapet de 8 pouces de haut alors que ce toit est conçu pour se vider dans le sens de la pente, vers l'arrière, est une avenue que l'administrateur ne partage pas*

L'administrateur est d'opinion que cette situation hypothétique ne lui permet pas de demander une intervention à l'entrepreneur pour la raison expliquée en analyse de la décision.

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.

[293] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Dénonciation en temps utile.
- La pente d'écoulement de la toiture ne correspond pas aux plans et devis qui illustrent un drain de toit au centre, (B-1.7, pages 38 et 39).
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, pages 82 à 84)
- Défauts d'assemblage et/ou de jonctions quant au garde-corps, lequel est fixé en surface des solins de la couverture, ce qui n'est pas conforme.
 - o (Non-reconnus par l'administrateur, B-1.1, pages 82 à 84)

Étienne Lampron

[294] Il affirme que la pente d'écoulement sur le toit-terrasse ne correspond pas à ce qui était dessiné sur les plans qui illustrent un drain de toit au centre.

[295] Ici on a simplement une pente vers l'arrière et cette pente est dirigée vers les 4 vis par poteau où on a fixé les garde-corps directement sur la membrane – ce n'est pas une utilisation conforme, c'est contre les bonnes pratiques et très très risqué pour l'infiltration car on a percé l'intégrité de la membrane de la toiture pour fixer les poteaux de garde-corps et on a mis du scellant.

[296] C'est fortement à risque d'infiltration, le moindrement que le bois va être endommagé, les ancrages n'auront pas une bonne retenue, les garde-corps ne seront pas sécuritaires.

[297] On a 4 pénétrations par poteau, le scellant est par-dessus les granules de la membrane, qui n'ont pas une grande résistance à l'arrachement alors que les garde-corps bougent quand on s'accote dessus, quand il y a du vent, le scellant est constamment sollicité, c'est évident qu'il va y avoir un défaut dans l'étanchéité – la bonne pratique est de les installer sur le côté de la toiture.



[298] Pour la pente d'écoulement du toit, il avait fait les constats par rapport à la fixation des garde-corps, on outrepassé les règles de base pour la pose des garde-corps, il ne comprend pas l'explication pourquoi on a changé le drain de toit pour avoir une pente vers l'extérieur, il ne comprend pas la justification de la décision quand clairement ce qui était identifié au plan était une pente qui s'éloignait des garde-corps.

[299] À la figure 99 du rapport B-3.6 (14 juin 2023) on a des ancrages fixés en surface, ça a été scellé avec un scellant c'est inadéquat ce n'est pas suffisant pour assurer l'étanchéité ; la pente d'écoulement est le titre, mais la problématique est la fixation dans le bas de la pente du toit.

[300] Les parapets doivent avoir un minimum de 8 pouces (d'après l'AMCQ) et les photos prises pendant la construction montrent que la membrane installée s'arrête sur la surface horizontale des remontés, des petits parapets

[301] La méthode conforme est que la membrane doit être repliée (d'après l'AMCQ) sur l'extérieur, ici il n'y a pas de repli vers l'extérieur sur le pourtour des toits à faible pente, toit terrasse, toit de l'entrée principale en avant, toit de la véranda ;

[301.1] on comprend que si l'installation des membranes sous-jacentes au solin métallique est problématique, on a un plus grand risque de dommages si les solins sont mal exécutés en plus.

[302] À la figure 89, on peut voir un larmier en métal sur l'extérieur de la toiture, on ne voit pas de membrane qui est replié et les gouttières installées après l'installation des membranes et pourtant quand on installe une gouttière, la première membrane qu'on installe doit être chevauchée par-dessus le rebord de la gouttière pour assurer une jonction étanche.

[303] En somme on a beaucoup de défauts avec les périmètres des toitures.

Vincent Michaud

[304] Quant au reproche de l'ingénieur Lampron que la pente d'écoulement du toit ne correspond pas au plan de Sylvain Olivier, il répond on essaie d'entrer le moins possible d'eau dans le bâtiment, en faisant un drain central inévitablement on rentre l'eau dans le bâtiment pour ensuite l'envoyer au système de drainage du sous-sol ou du vide sanitaire, en faisant une pente continue on garde l'eau à l'extérieur au lieu de l'entrer à l'intérieur du bâtiment et de risquer de l'infiltration d'eau ;

[304.1] il n'y a pas de drain au centre, c'est une pente continue de la porte patio vers l'extérieur du toit, le point haut de la pente est où est la porte patio, ça descend vers l'arrière du bâtiment, vers le balcon arrière, en dessous du toit terrasse c'est le salon, plus on entre de tuyau d'eau dans la maison plus les risques d'infiltration augmentent s'il y a un bris ou drain bloqué avec les feuilles.

[305] Son procureur plaide que c'est la décision de l'Entrepreneur général de dire je ne mettrai pas de drain à l'intérieur de la maison pour éviter des problématiques subséquentes d'infiltration d'eau potentiels étant donné que le drain pourrait se



bloquer, pourrait geler, pourrait briser, donc d'éliminer le plus possible la passation de l'eau à l'intérieur du bâtiment ;

[306] On demande quoi ? Faire un drain qui va rentrer dans la maison !

[307] Quant aux garde-corps installés dans la toiture, les ancrages des poteaux qui ont été mis dans la toiture sont doublement scellés ;

[307.1] les vis en soi ont été scellées en les vissant dans le toit ;

[307.2] et aussi l'extérieur du carré qui a eu du scellant, double protection ;

[307.3] le scellant il faut garder un œil à l'entretien, les refaire après plusieurs années s'ils craquent.

[308] (B-3.6, p. 53 et 54) la figure 102 montre quand on enlève le protecteur noir plastique on voit les ancrages, on voit le scellant qui déborde sous la plaque de métal en stainless, on voit le scellant qui déborde, ça prouve qu'il y en avait à l'insertion des vis ; on voit le scellant noir à droite de la photo qui recouvre toute la base de la colonne (du poteau).

[309] Son procureur plaide que dans le rapport Novatris du 25 septembre 2024 à B-4.2, l'expert couvreur ne dit pas qu'on ne peut mettre des rampes au balcon, il dit que les fixations de garde-corps sur les terrasses sont fixées dans le système de toiture cependant aucun beigne d'étanchéité n'est présent ;

[309.1] il ne dit pas qu'on ne peut pas le faire alors que Lampron arrive avec des rampes fixées dans le fascia ; Novatris dit qu'il faut un beigne d'étanchéité alors que Vincent Michaud dit qu'il y avait du scellant qui déborde, ça démontre que ça a été fixé avec le scellant, et le couvert protecteur des pattes des rampes doit lui être également scellé mais si on l'a tiré pour l'enlever, ça a pour conséquence que ça retire le scellant – on l'a enlevé car on voit le scellant tout autour dans le bas.

Recommandations de l'ingénieur Lampron quant aux demandes quant à la toiture

[310] La recommandation de l'ingénieur Lampron est la suivante :

[310.1] les défauts sont importants sur les toitures à faible pente, défauts qui compromettent l'étanchéité des toitures, c'est sûr que la performance attendue ne sera pas rencontrée avec l'exécution faite, on peut s'attendre à ce qu'il y ait des dommages quand même graves, ça peut compromettre la sécurité des occupants comme la situation des garde-corps, c'est sûr qu'il faut faire des travaux correctifs, minimalement les travaux correctifs vont affecter tous les périmètres des toitures, puis les endommagements sur la véranda, la superficie affectée est importante, c'est minimalement 50% de la superficie qui est affectée et la superficie du toit terrasse ;

[310.2] à son sens, vu l'étendue des travaux qu'on a, c'est probablement un effort plus logique de refaire les toitures – minimalement il faut corriger



tous les endroits qui sont endommagés, tous les rebords, mais c'est probablement plus logique de tous les refaire au complet.

[311] En contre-interrogatoire :

[311.1] à la page 38 de votre rapport B-3.5 du 22 septembre 2022, vous dites les infiltrations d'eau à cet endroit sont très importantes ;

« Ainsi, les **probabilités d'infiltrations d'eau à cet endroit sont très importantes** et posent donc un risque inacceptable de défaillance. Nous sommes d'avis qu'un parapet devrait être mis en place pour relever l'assise des garde-corps. Or, selon l'AMCQ, la hauteur des parapets doit être d'au minimum 8 pouces, ce qui n'est même pas le cas pour les quelques parapets présents »;

avez-vous fait des tests d'eau à cette toiture ?

[311.1.1] Il répond non et il n'a pas constaté d'infiltration d'eau, mais pour l'observer il faut arracher ce qui est là, il n'a pas fait de thermographie, il reconnaît que possiblement ça aurait pu être un signe d'infiltration à l'intérieur, ça montre des choses mais pas tout, il y a de l'uréthane giclé au plafond, ça réduit la tache thermique causée par une infiltration, il y a des limitations à cette technique d'inspection ;

[311.2] pourquoi faire référence au 8 pouces de l'AMCQ, y a-t-il une hauteur de prévue au CNB ?

[311.2.1] Il répond que le Code de construction par rapport aux toitures est extrêmement succinct, il n'y a pas grand' information et il faut aller au-delà du Code, c'est comme un grain de sable dans l'ensemble ;

[311.3] à quel endroit dans le Code c'est prévu la hauteur minimale des parapets ?

[311.3.1] Il répond : je ne peux pas vous répondre par cœur, s'il y a une mention je ne m'en souviens pas, il n'y a pas grand' chose sur les toitures ;

[311.4] savez-vous quel est le fabricant de la membrane élastomère ?

[311.4.1] Il répond : non ;

[311.4.2] sous-question : vous n'avez pas vérifié auprès des guides d'installation des membranes pour savoir la hauteur des parapets requis ? Il répond : ce que je peux vous dire, c'est plutôt un point qui fait consensus les hauteurs minimales, c'est du « de base » ;

[311.4.3] sous-question : à quel endroit dans le Guide de Soprema ? Il ne peut pas répondre [note du Tribunal : si l'expert Lampron a produit le Guide de Soprema, la preuve révèle que la membrane élastomère est plutôt une IKO] ;



[311.5] pour les pattes des terrasses des garde-corps, où dans le Code c'est écrit que le scellant à cet endroit n'est pas conforme ?

[311.5.1] Il répond que ce n'est pas dans le Code mais des références à son rapport du 14 juin 2023, pièce 3.6 [note du Tribunal : de l'AMCQ], sur les principes de base pour éloigner l'eau des pénétrations, faut les mettre sur le haut, ici on a fait l'inverse en installant les garde-corps dans la membrane on dirige l'eau vers les pénétrations, les fixations, et on n'a pas de détail d'étanchéité que ça ne cause pas de risque – pas besoin de faire des tests d'eau, c'est évident que ce n'est pas conforme ;

311.5.1.1. sous-question : [pas conforme] en référence au devis de l'AMCQ ? Il répond on suit la logique, on ne doit pas avoir des fixations sur la surface des parapets.

Décision sur la 4^e demande d'arbitrage

[312] Le Tribunal, vu la preuve et le droit applicable, rejette la quatrième demande d'arbitrage.

[313] Pour rappel, le Tribunal soussigné entend un recours contre la GCR en vertu du *Règlement*, il n'entend pas de recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit civil ou contre un assureur.

[314] Le soussigné préside un tribunal statuaire, il n'a pas la latitude d'appliquer ou non la version applicable du droit selon ses sympathies personnelles envers une ou l'autre des parties, à supposer qu'il en ait.

[315] Beaucoup d'éléments sont portés à la connaissance du Tribunal, qui traite d'abord strictement de la 4^e demande d'arbitrage qui porte sur une réclamation pour infiltration d'eau en haut d'une fenêtre et pour laquelle, les Bénéficiaires demandent, par l'entremise de l'expert Lampron, comme travaux correctifs l'installation d'une nouvelle membrane au lieu des bardeaux actuels, alors même que leur autre expert, Nobert, dit ne pas pouvoir affirmer que ce « travail correctif » ne va corriger ce qui a fait l'objet de la réclamation et de la décision de la GCR.

[316] Les Bénéficiaires ne peuvent pas juste dire « je ne suis pas d'accord » avec une décision de la GCR.

[317] Au lecteur étranger au dossier, le Tribunal souligne que la dénonciation à la quatrième demande d'arbitrage porte sur une infiltration d'eau issue au haut d'une grande fenêtre survenue lors de la pluie très forte du 9 août 2024 ;

[317.1] le Journal de Montréal en ligne du 9 août 2024²² rapporte :

« C'est vraiment sans précédent, un événement comme ça », confirme au *Journal* Julien Chartrand, météorologue chez Environnement Canada.

²² <https://www.journaldemontreal.com/2024/08/09/inhabituelle-et-plutot-rare-plusieurs-records-de-pluie-bientot-battus-dans-le-grand-montreal>



« Du côté de l'aéroport de Dorval, on a enregistré 157 mm. C'est beaucoup plus que le précédent record absolu, pas juste pour le mois d'août. Le plus qu'on avait eu une journée, c'était le 8 novembre 1996, on avait eu 93 mm », rapporte M. Chartrand.

- [317.1.1] quant à TVA²³, il ajoute : « Dans les régions de Lanaudière et des Laurentides, jusqu'à 180 mm d'eau auraient été enregistrés à certains endroits. » ;
- [317.1.2] les archives d'Environnement Canada de Montréal-Trudeau du 9 août 2024²⁴ donnent 151,6 mm de précipitation pour cette journée ;
- [317.1.3] cette archive contredit l'affirmation de l'expert Nobert à l'audience à l'effet que c'était des « conditions très fréquentes au Québec depuis plusieurs années » ;
- [317.1.4] et qui dit *C'est vraiment sans précédent, un événement comme ça*, fait une affirmation qui ressemble au libellé de l'article 12 5^e du *Règlement*, qui se lit ainsi :

12 Sont exclus de la garantie: 5^e [...] les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les [...] conditions climatiques exceptionnelles [...].

[318] La GCR statue à une cause naturelle exceptionnelle.

[319] En arbitrage, les Bénéficiaires disent qu'ils ne sont pas d'accord et font la preuve que :

- [319.1] leurs experts, un ingénieur et un couvreur, ne connaissent pas la cause précise ;
- [319.2] mais leurs experts affirment qu'en fait, il faut tout remplacer la toiture de bardeaux par une toiture en membranes aux frais de la GCR car c'est une pente douce ;
 - [319.2.1] mais ils ne peuvent pas garantir que cela va régler la cause car ils l'ignorent tout en niant que GCR ait pu avoir raison ;
 - [319.2.2] donc, les experts demandent un travail correctif sans savoir si cela va corriger la réclamation.

²³ <https://www.tvanouvelles.ca/2024/08/09/inhabituelle-et-plutot-rare-plusieurs-records-de-pluie-bientot-battus-dans-le-grand-montreal>

²⁴ https://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?hlyRange=2008-01-08%7C2025-05-15&dlyRange=2002-12-23%7C2025-05-15&mlyRange=%7C&StationID=30165&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&Month=8&Day=9&StartYear=2024&EndYear=2025&Year=2024&selRowPerPage=25&Line=2&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&txtLatDecDeg=&txtLongDecDeg=&timeframe=1&time=LST



[320] Les experts des Bénéficiaires ont tous les deux admis à l'audience ne pas avoir trouvé la cause précise de l'infiltration d'eau en haut d'une fenêtre du 9 août 2024 mais :

[320.1.1] concluent que, n'ayant pas trouvé la cause, toute la toiture devait être refaite mais *nous ne pouvons assurer que l'infiltration présente sera corrigée* ;

[320.1.2] le tout pour des motifs apparents dès juillet 2022 quand l'ingénieur Lampron est monté sur le toit pour prendre des photos ;

[320.1.3] l'expert Nobert a aussi témoigné sur les photos qu'il a prises sur le toit en deuxième partie de 2024 à une époque où ce qui est apparent n'est plus couvert par le plan de garantie de la GCR ;

[320.1.4] la malfaçon apparente alléguée, visible pour qui monte sur le toit comme l'a fait l'expert Lampron en juillet 2022, doit être dénoncé à la réception ou s'il n'y a pas eu d'inspection conjointe dans un délai suivant sauf si le fait de ne pas avoir fait cette inspection ne porte pas préjudice OU si le délai ne dépasse pas un an mais il n'est pas écrit que la couverture est automatiquement prolongée d'un an :

320.1.4.1. un ingénieur s'est déplacé sur les lieux à trois reprises en 2022, la première fois en juillet 2022 avec le mandat de trouver les défauts de constructions et l'expert est monté sur la toiture ;

[320.1.5] l'ingénieur Lampron a témoigné sur les « risques d'une pente douce », interprétée en plaidoirie comme « pente dangereuse », alors que l'expert est allé sur le toit le 12 juillet 2022 : pourquoi pas ne pas l'avoir dénoncé ou même dit à ses clientes en 2022 ou 2023 ?

[321] Le Tribunal n'a eu aucune preuve à l'audience quant à l'infiltration du 9 août autre qu'une vis non scellée ;

[321.1] d'une part, les experts des Bénéficiaires disent « on ne connaît pas la cause, on a fait des tests d'eau mais en vain, mais il faut tout changer la toiture » ;

[321.1.1] Novatris a fait des tests d'eau pendant des heures, il a démantelé une portion de toiture, il a démantelé une portion de mur, avec des tests d'arrosage, rien ;

[321.1.2] ils demandent d'ordonner de corriger ce dont on dit ignorer, alors qu'en même temps, on demande de changer la toiture à cause d'éléments visibles depuis 2022 ;



[321.2] d'autre part, le couvreur Beauchesne dit que la gouttière a débordé et l'ancrage dans le fascia ou dans la structure, de la gouttière, dont l'installation ne relève pas de l'Entrepreneur Michaud, n'était pas scellé.

[322] L'expert Nobert émet un rapport du 8 octobre où il écrit :

Nous sommes d'avis que les déficiences doivent être corrigé afin d'assurer la conformité de la toiture cependant nous ne pouvons assurer que l'infiltration présente sera corrigé

[323] L'expert Lampron utilise la double négation alors que 0 + 0 n'égal pas « satisfaction du fardeau de preuve » sous l'article 2803 C.c.Q:

Il n'est pas d'accord qu'il n'y a pas eu d'infiltration depuis la construction : pour lui, **l'absence d'indice d'une infiltration à l'intérieur du bâtiment ne permet pas d'affirmer qu'il n'y a pas eu d'infiltration**

La preuve d'expert

[324] Avec déférence, le côté alarmiste de plusieurs parties des rapports Lampron sur la base du Devis de l'AMCQ et de son témoignage à l'audience :

[324.1] qualifiant l'Administrateur GCR de *tendancieux* (mot utilisé à trois reprises par l'expert Lampron à son rapport du 14 juin 2023 (B-1.12)), son refus d'une réclamation d'*incompréhensible* (aussi B-1.12, p. 59), de *complètement absurde* (B-1.12, p. 53) ou de *complètement faussées* (B-1.12, p. 49), en plus de dire à l'audience que sa décision l'a *choquée* ; et

[324.2] qualifiant les manufacturiers *d'un peu biaisés* avec leurs documents parce qu'eux autres, ont un intérêt à vendre leurs produits, à augmenter leur part de marché ;

oblige le Tribunal à faire quelques mises au point.

Rappel de façon générale

[325] L'article 231 C.p.C. débute ainsi :

L'expertise a pour but d'éclairer le tribunal et de l'aider dans l'appréciation d'une preuve en faisant appel à une personne compétente dans la discipline ou la matière concernée.

[326] Le Tribunal n'est pas lié par la simple opinion de l'expert des Bénéficiaires :

[326.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*²⁵,

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

²⁵ 1991 1 RCS 374.



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

[326.2] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*²⁶, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

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

[327] Ces principes sont établis depuis longtemps par les tribunaux d'arbitrage établis en vertu du *Règlement*, en 2006, dans l'affaire *Syndicat de la copropriété des habitations Henri-Deslongchamps c. La garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ et Gestion Giovanni Scalia inc.*²⁷, notre ancienne collègue M^e Johanne Despatis, arbitre, écrit :

[35] En cette matière, le fardeau de la preuve incombe au bénéficiaire et même en présence d'une expertise, le tribunal doit, comme c'est la règle, appliquer la norme de la prépondérance pour décider quelle version retenir.

[328] Le témoin expert n'est donc pas là pour tout simplement reproduire la position d'une partie, sans autre preuve pour la soutenir que sa signature au rapport, tout en rappelant que le Plan de garantie ne couvre pas les simples « inquiétudes » ni les « on ne sait jamais la seule solution certaine est de tout déconstruire la maison et tout la reconstruire ».

[329] D'après la Cour d'appel, dont dans ses arrêts dans dans *Premier Tech Itée c. Dollo*²⁸ et *Fournier c. Lamonde*²⁹, l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique.

[330] Si les arrêts de la Cour suprême et de la Cour d'appel cités aux paragraphes précédents s'appliquent tout autant aux tribunaux judiciaires qu'aux tribunaux statutaires, c'est encore plus pertinent pour le Tribunal d'arbitrage spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle qui voit défiler sur de nombreuses années plusieurs ingénieurs, technologues et ouvriers spécialisés, alors même que la Cour suprême³⁰ a reconnu le droit des arbitres de « faire leur propre opinion ».

²⁶ 1929 RCS 341, p. 343.

²⁷ *Syndicat de la copropriété des habitations Henri-Deslongchamps c. La garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ et Gestion Giovanni Scalia inc.*, GAMM, 2005-12-007-02, 2006-12-26, Me Johanne Despatis, arbitre, <https://t.soquij.ca/Tk89P>

²⁸ *Premier Tech Itée c. Dollo*, 2015 QCCA 1159 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gk1dr>>

²⁹ *Fournier c. Lamonde*, 2004 CanLII 76676 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/gnt4k>>

³⁰ *Cité de Sainte-Foy c. Société Immobilière Enic Inc.* 1966 CanLII 41 (CSC), [1967] RCS 121, <<https://canlii.ca/t/1xd0m>>, cité par Patrice Garant, La preuve devant les tribunaux administratifs et quasi judiciaires, 1980 21-3-4 *Les Cahiers de droit* 825 (à la page 840), 1980 CanLIIDocs 311, <https://canlii.ca/t/8wbtg>.



[331] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[332] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre d'un administrateur d'un plan de garantie³¹.

[333] La garantie offerte est prévue à l'article 10 du *Règlement*, que le Tribunal invite à relire avec soin :

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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception [...]

2° la réparation des vices et malfaçons **apparents** visés à l'article 2111 du Code civil et **dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours** qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

3° la réparation des malfaçons **existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année** qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des **vices cachés** au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont **découverts dans les 3 ans** suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; [...]

[334] Dès 2004, la Cour d'appel du Québec a jugé dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*³² que :

³¹ 3223701 *Canada inc. c. Darkallah* 2018 QCCA 937 par [22] ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094 par [10] <<https://canlii.ca/t/gwnj6>>



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

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

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une **procédure impérative**. Les dispositions pertinentes du *Règlement* quant à la réclamation se trouvent aux articles 18, 19 et 20. Ils prévoient : [...]

[335] L'article 19.1 du *Règlement* permet une extension du délai de dénonciation si l'Entrepreneur n'a pas procédé à l'inspection pré-réception conjointement avec les Bénéficiaires « à moins que ces derniers [l'Entrepreneur ou la GCR] 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 » ;

[335.1] dans le cas présent, l'expert ingénieur Lampron a été en mesure de constater ce qui était apparent sur la toiture, il y est monté le 12 juillet 2022 et en a fait rapport le 22 septembre 2022, il affirme à l'audience que son mandat le 12 juillet 2022 « *était de faire une visite visuelle pour voir s'il y avait des déficiences, des vices de construction qui pouvaient être apparents avec un œil avisé et d'en faire le constat* » puis il est retourné le 10 août 2022 - son mandat étant *d'approfondir les constats faits lors de la première, il était accompagné d'un entrepreneur, mandaté par les clientes, pour faire quelques percées* ;

[335.2] vu la preuve, il est impossible pour le Tribunal de conclure que le manquement de l'inspection conjointe a eu une incidence sur les reproches apparents des Bénéficiaires à la toiture non dénoncés en 2022 mais qui ne seront dénoncés qu'au rapport du 14 juin 2023 (B-1.12 ou B-3.6), conclure autrement serait changer les termes express du *Règlement* quant à la couverture des malfaçons apparentes par GCR.

La preuve d'expert de façon particulière quant à la 4^e demande d'arbitrage et autres points sur la toiture

Les normes de l'AMCQ

[336] Un problème de ce dossier – le Tribunal utilise le mot « problème » puisque les conclusions de l'expert ont pu être source d'inquiétudes pour les Bénéficiaires - est que la grille d'analyse de l'ingénieur Lampron, que ce soit à son rapport du 14 juin 2023 que celui de décembre 2024, est celle du devis de l'AMCQ ;

[336.1] l'expert Lampron conclut que ces normes ne sont pas appliquées donc c'est certain qu'il y aura des infiltrations ;

³² [2004 CanLII 47872 \(QC CA\)](#), AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



[336.2]l'expert a fait ses rapports comme rapports d'inspection de l'AMCQ pour confirmer que le devis de l'AMCQ a été respecté ou non alors même que ni l'Entrepreneur ni son couvreur n'en sont membres ;

[336.3]toutefois :

[336.3.1] le Devis de l'AMCQ, imposé par le Gouvernement pour les immeubles du Gouvernement à construire³³ et contractuellement appliqués par les grandes entreprises, ne s'applique pas au bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, qui n'ont pas fait construire une école publique mais un bâtiment résidentiel ;

[336.3.2] le contrat d'entreprise du bâtiment résidentiel objet du présent arbitrage ne fait aucune référence au devis de l'AMCQ ;

[336.3.3] les couvreurs qui ont construit la maison des Bénéficiaires ne sont pas membres de l'AMCQ, qui regroupe en majorité des couvreurs d'immeubles commerciaux et gouvernementaux ;

[336.3.4] la GCR, qui accrédite l'Entrepreneur, n'a jamais déterminé que tout le devis ou toutes les normes de l'AMCQ doivent être suivis par les entrepreneurs de construction résidentielle qu'elle cautionne ;

[336.3.5] de façon subsidiaire, les Bénéficiaires ont fait qualifier de témoin expert, Martin Nobert, couvreur, alors qu'il n'est pas membre de l'AMCQ.

[337] Les expertises sur la toiture ont consisté à vérifier si le Devis de l'Association des maîtres couvreurs du Québec (AMCQ) avait été respecté et, comme il ne l'a pas été alors qu'il ne faisait pas partie des obligations contractuelles cautionnées par la GCR, l'expert écrit à trois reprises que la GCR est tendancieuse, il dit à l'audience qu'il est choqué, il écrit en caractères gras que l'immeuble est en péril ;

[337.1]dans l'affaire *Holding Jeremi D. Itée c. Poulin*³⁴, la Cour supérieure écrit :

- *Les règles de l'art publiées par la A.M.C.Q.:*

63 Le rapport de Fréchette (P-2) réfère aux règles de l'art recommandées par l'Association des Maîtres Couvreurs du Québec ("A.M.C.Q.") annexées au rapport. Ces règles de l'art recommandent que l'ancienne couverture soit enlevée avant d'installer la nouvelle, sauf dans certains cas exceptionnels. Jeremi prétend que Poulin n'a pas suivi ces directives.

³³ <https://seao.gouv.qc.ca/> : (Système électronique d'appels d'offres) : « Fournir un document émis par l'Association des Maîtres Couvreurs du Québec (AMCQ), certifiant que l'entrepreneur en couverture est actuellement un membre actif de l'AMCQ ou une preuve de l'accréditation PAQ+S qui est équivalent à celle de l'AMCQ. », en plus des autres critères telles « Preuve d'absence du registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA). » et autres.

³⁴ 2000 CanLII 18966 (QC CS, Bishop j.c.s.), <https://canlii.ca/t/1ksgp>



64 D'abord, Poulin n'a jamais été membre de la A.M.C.Q., et strictement n'est pas assujéti à ces recommandations. ;

[337.2] dans l'affaire plus récente *9283-5537 Québec inc. c. Toitures Hogue inc.*³⁵, la Cour supérieure écrit :

[107] Il faut ajouter que Hogue n'était pas membre de l'AMCQ.

[108] Cependant, l'élément le plus important de l'analyse de ce dossier est la preuve a été faite que la méthode utilisée par Hogue (pose partielle de l'asphalte chaud avec vadrouille) était utilisée par un grand nombre de couvreurs à la période des travaux. Seul le témoin Barrette a témoigné sur ce sujet. Il s'agit de la seule preuve disponible et le tribunal considère cette preuve prépondérante.

[109] Reste les recommandations de Soprema, le fabricant auquel le témoin Fournier a référé dans son témoignage. ;

[337.3] quant à la Cour du Québec, dans l'affaire *Rozon c. Promutuel Vaudreuil*³⁶, la Cour écrit :

[34] Force est de constater que la composition et l'installation des solins membranés respectent les normes prescrites par le Code National du Bâtiment. Comme le souligne l'expert des demandeurs, l'installation d'une armature de coton recommandée par l'Association des maîtres couvreurs du Québec n'était pas obligatoire d'autant plus que la garantie de cette association n'était pas applicable ici.

[35] Au surplus, les experts n'ont pas mentionné qu'il y avait un lien entre l'absence de cette armature et les dommages. ;

[337.4] en 2013, le Tribunal soussigné a ainsi commenté le Devis de l'AMCQ dans l'affaire *SDC du 1884-1890 rue Poupart c. Jean-Pierre Lagacé et 9183-5702 Québec inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*³⁷ :

[103] L'Administrateur n'a rendu aucune décision quant au fait que le drain était à 16 po du parapet et non à 36 po, distance qualifiée de *réglementaire* par l'expert alors qu'il s'agit en fait, d'une norme du manuel *Devis de Couvertures de l'Association des maîtres couvreurs du Québec* (AMCQ) (du moins, l'expert n'a pas produit le règlement (décret gouvernemental) à cet effet).

[338] Le Tribunal n'entend pas la soutenance d'une thèse pour que tous les bâtiments résidentiels du Québec aient les mêmes normes supérieures appliquées pour les marchés publics (écoles, etc.) malgré le contrat d'entreprise déjà signé ;

[338.1] son rôle est de trancher un différend, soit décider si la GCR est responsable en vertu du *Règlement* comme caution, d'un manquement

³⁵ 2017 QCCS 5486 (Steve J. Reimnitz, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/hp409>>

³⁶ 2003 CanLII 20895 (Marie-Andrée Villeneuve j.c.q.), <<https://canlii.ca/t/1h4g3>>

³⁷ SORECONI, 122009001, 2013-05-23, (Roland-Yves Gagné, arbitre) <https://t.soquij.ca/m6XCa>



aux obligations de l'Entrepreneur couvertes par le plan de garantie, obligations à être fournies en contrepartie de la considération monétaires de la part des Bénéficiaires.

[339] Qui plus est, l'expert Lampron qualifie les exigences d'installation des bardeaux BP de simple proposition « le Guide BP, effectivement *propose* une installation », le tout basé sur son « expérience professionnelle » (il est membre de l'Ordre des ingénieurs depuis 2022) ;

[339.1] il dit : « les manufacturiers sont un peu biaisés avec leurs documents parce qu'eux autres, ont un intérêt à vendre leurs produits, à augmenter leur part de marché aussi » ;

[339.2] il préfère des règles tirées non pas d'un organisme de normalisation mais d'un devis d'une Association (AMCQ), devis normalement obligatoire pour les marchés publics avec les coûts supplémentaires qui vont avec ;

[339.2.1] d'une part, le soussigné n'entend pas un recours collectif contre BP et n'a à sa face même pas la preuve pour déclarer qu'ils consistent en de la malfaçon ;

[339.2.2] d'autre part, Régie du Bâtiment, chargée de l'application du Règlement, dans sa brochure « Lecture obligatoire Pour adultes avertis Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs 2015³⁸ (page 40) », définit la règle de l'art et met, en premier lieu, les instructions et les guides fournis par les fabricants – la citation qui suit a aussi été citée par d'autres arbitres depuis 2010³⁹ :

Règles de l'art : l'ensemble des techniques et des pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées.

Ces règles ont un caractère évolutif puisque les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment. Elles sont décrites notamment dans les documents suivants :

- les instructions ou les guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction ;
- les normes ou les standards publiés par les organismes de normalisation ;
- les lois ou les règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire ;

³⁸ https://www.garantie.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers_plan_garantie/plan-garantie-batiments-residentiels-neufs-maison.pdf

³⁹ *Raymond Valiquette et Construction Nordi inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, Me France Desjardins, Arbitre, CCAC S09-141001-NP et S09-091201-NP, 28 avril 2010, paras 38, 39 <https://t.soquij.ca/z9AGc> ; *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*, 2018 CanLII 132576 (QC OAGBRN, Yves Fournier, arbitre), <<https://canlii.ca/t/hxr3v>>, *Asselin et 9248-6851 Québec inc. (Corten, Développements Immobiliers)*, 2023 CanLII 135945 (QC OAGBRN, Jean Philippe Ewart, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k33bc>>.



- les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion des connaissances les plus récentes

Décision sur le point 22 – Sous-couche de débord de toit

- [340] Les Bénéficiaires se pourvoient en arbitrage de la décision rendue par la GCR.
- [341] Pour l'Administrateur, sous la plume de la technologue professionnelle – conciliatrice, « L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur est conforme puisque le CCQ n'exige pas que la membrane soit scellée, ni qu'elle soit installée sous une bordure de rive ».
- [342] Selon le couvreur Beauchesne, c'est une membrane auto-adhésive, elle se trouve à se serrer seule d'elle-même sur le rebord de la toiture, elle se trouve à être collée sur le fascia d'aluminium c'est une membrane adhésive il n'y a aucun problème pour une infiltration d'eau.
- [343] Pour l'expert Lampron, contre-interrogé, à la question, « moi je vous demande si à un endroit il y a une obligation que ce soit scellé » ? Il répond – « probablement pas écrit de façon explicite, non ».
- [344] Vu la preuve, la demande d'arbitrage est rejetée.

Décision sur le point 23 – Bardeau d'asphalte endommagé

- [345] La dénonciation de 2022, avec photo, était « le » bardeaux endommagé, le mot « endommagé » au singulier.
- [346] La décision de novembre 2023 que l'on porte en arbitrage affirme que les travaux sont faits et que :
- L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur est adéquat et **répond à la dénonciation des bénéficiaires.**
- [347] Faute de dénonciation des malfaçons apparentes alors que c'était une obligation en vertu du *Règlement*, le Tribunal rejette l'idée que la décision portait sur absolument toute la toiture pour les bardeaux non dénoncés, que les Bénéficiaires demandent non seulement de changer par d'autres bardeaux, mais maintenant par une nouvelle membrane.
- [348] Toutefois, alors que la décision de l'Administrateur ordonnait la réparation non pas « du » bardeau, mais « des bardeaux » endommagés selon ce qui est dénoncé comme malfaçon apparente, les figures 45 et 46 de B-3.2 (21 juin 2023) nous en montre deux dont un qui est déchiré et l'autre en haut semble manquer un bout – pour le reste, dans le cadre d'une couverture de malfaçon apparente à dans un délai précis et à être dénoncée dans les délais prescrits, cela englobe tout ce que le Tribunal peut ordonner.
- [349] La plaidoirie des Bénéficiaires contient des allégations qui divergent de la preuve – il y est écrit que le couvreur Beauchesne ne pouvait pas dire avec exactitude s'il avait remplacé des bardeaux alors même qu'il a témoigné à l'effet qu'au 5 mai 2023, « il a alors fait l'inspection de la toiture on a rajouté de la membrane



autocollante à certains endroits au débord de toit, il a remplacé quelques bardeaux ».

[350] Le Tribunal n'entend qu'une réclamation en vertu du *Règlement*, qui prévoit une garantie pour la malfaçon apparente à la réception (donc 31 mai 2022) ou, grâce à l'article 19.1, ce que l'expert Lampron a dénoncé au nom des Bénéficiaires comme malfaçon apparente quand il est monté sur le toit en 2022.

[351] Les Bénéficiaires ont produit en plaidoirie trois arrêts de la Cour d'appel, dont deux⁴⁰ sont basés sur le deuxième alinéa – qui n'existe pas dans le *Règlement* – de l'article 1739 C.c.Q à l'effet que *Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice* et le troisième⁴¹ est un cas d'espèce où on avait dénoncé la contamination venant d'un seul réservoir souterrain alors que trois réservoirs étaient enfouis :

[351.1] toutefois, aucun de ces trois arrêts n'est applicable considérant :

[351.1.1] le présent recours n'est pas un recours en droit civil contre l'Entrepreneur ou un vendeur mais contre l'Administrateur GCR d'un plan de garantie dont les dispositions d'ordre public sont prévues dans un décret du Gouvernement ;

[351.1.2] que le dossier en arbitrage est en vertu d'un *Règlement* dont cinq arrêts de la Cour d'appel⁴² ont déterminé qu'il était d'ordre public ;

[351.1.3] que le *Règlement* ne contient pas le second paragraphe de 1739 C.c.Q., la dénonciation écrite reste obligatoire.

[352] La demande d'arbitrage quant au point 23 est rejetée.

Décision sur le point 51 – Pente du toit (Drain de toit, poteaux des garde-corps et parapet de 8 pouces)

[353] Vu la preuve, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

1. Le drain de toit

[354] Le toit où un drain de toit avait été dessiné sur les plans est en pente.

⁴⁰ *Thibault c. Fiducie des Saules*, 2014 QCCA 154 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/g2x0v>> ; *Facchini c. Coppola*, 2013 QCCA 197 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fw0sw>>

⁴¹ *Argayova c. Fernandez*, 2012 QCCA 1243 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/frzc4>> ,

⁴² *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, 2020 QCCA 509 paragraphe [13], <<https://canlii.ca/t/j6d7s>> ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] <<https://canlii.ca/t/gwnj6>> ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] <<https://canlii.ca/t/fzn52>> ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] <<https://canlii.ca/t/2f9c6>> ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragraphe [11] <<https://canlii.ca/t/1jgvr>> .



[355] Le Tribunal considère qu'à l'évidence, la présence du drain de toit au centre du toit en pente dans les plans n'était qu'à titre illustratif et pouvait être remplacé par un autre moyen d'évacuation de l'eau ;

[355.1] les plans sont silencieux sur où l'eau devait s'évacuer à l'intérieur du bâtiment ;

[355.2] l'expert Lampron n'a nulle part mentionné où l'eau venant de ce drain qu'il veut au centre du toit en pente, devait aller à l'intérieur de la maison et il n'a pas dit non plus en avoir discuté avec les Bénéficiaires à savoir où elles souhaitaient que l'eau s'évacue à l'intérieur de leur bâtiment ;

[355.3] les Bénéficiaires n'ont nullement témoigné à l'effet qu'elles acceptaient en toute connaissance de cause :

[355.3.1] de perdre une portion d'usage de ce qui est sous le toit pour laisser passer le tuyau d'évacuation d'eau ;

[355.3.2] que de l'eau entre dans leur maison ;

[355.3.3] d'entretenir un drain sur leur toit en pente dans un environnement (à la campagne) où il y a des arbres et des feuilles, ou de la neige et de la glace.

[356] Le Tribunal partage totalement les conclusions du conciliateur de la GCR à cet effet dans sa décision.

2. Les poteaux sur la membrane

[357] L'expert Lampron dit qu'il est très risqué qu'une pente dirige l'eau vers des poteaux fixés directement sur la membrane, il affirme que ce n'est pas une utilisation conforme, c'est contre les bonnes pratiques et très très risqué pour l'infiltration car on a percé l'intégrité de la membrane de la toiture pour fixer les poteaux de garde-corps et on a mis du scellant.

[358] D'abord, des poteaux sur le toit, c'est fixé sur le toit et le Tribunal n'a vu aucune corroboration dans l'affirmation « c'est contre les bonnes pratiques » pour une bâtiment résidentiel.

[359] Quant aux scellants, tout comme le reste de la maison, ils doivent faire l'objet d'un entretien.

[360] Le Tribunal a bien compris que sa position est de refaire toute la toiture toutefois, vu la preuve, le Tribunal conclut que l'Entrepreneur a rempli ses obligations contractuelles à ce sujet.

3. Un parapet de 8 pouces

[361] Sur la base du Devis de l'AMCQ, l'expert réclame un parapet de 8 pouces au bas de la pente ;

[361.1] le Tribunal d'arbitrage partage plutôt l'avis de la conciliatrice dans la décision de la GCR :



L'affirmation de l'ingénieur voulant un parapet de 8 pouces de haut alors que ce toit est conçu pour se vider dans le sens de la pente, vers l'arrière, est une avenue que l'administrateur ne partage pas

[362] La demande d'arbitrage sur tous les trois éléments du point 51 est rejetée.

Décision sur le point 56 – Pureaux

[363] Ce point traite d'une mesure de 3/8 de pouce en plus mesurée sur 4 ou 5 tuiles alors même qu'il y a une membrane protectrice en-dessous.

[364] Le Tribunal considère que la preuve est insuffisante pour accueillir la demande d'arbitrage, qui est rejetée.

49. Surface de protection, toit-terrasse. Par ing

[365] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'administrateur est d'opinion que cette situation ne lui permet pas de demander une intervention de l'entrepreneur pour la raison expliquée en analyse de la décision. Aussi, il y a lieu de mentionner que le devis signé n'intègre pas la réalisation d'une terrasse en bois ou platelage de polymère. Selon l'entrepreneur, **des discussions avaient eu cours entre les parties, mais sans entente formelle ni conclusion signée à l'effet de construire un tel revêtement.**

[366] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Dénonciation en temps utile.
- Absence de surface de finition (protection) sur la membrane de la toiture-terrasse à l'étage, ce qui est non-conforme (B-1.7, pages 35 et 36).
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, pages 80 et 81)

Étienne Lampron

[367] Ce point concerne le toit terrasse qui donne sur la chambre à l'étage, qui doit servir de terrasse extérieure : ce qu'il a constaté en 2022, il n'y a aucune surface de protection sur la membrane, une membrane sous-couche en bitume ne peut pas servir de surface de circulation pour l'usage d'une terrasse, on risque de l'endommager, on ne peut pas s'en servir pour l'usage.

[368] Sur le plan de Sylvain Olivier du 6 juillet 2021, il est écrit « platelage de polymère », on comprend qu'il devait y avoir un revêtement de finition.

[369] Il faut protéger les membranes si on veut s'en servir pour circuler dessus, l'usage d'une terrasse n'est pas une circulation légère, il faut un matériau supplémentaire par-dessus pour les protéger.

[370] La membrane est souple, bouge avec le bâtiment pour assurer l'étanchéité, mais c'est défavorable pour l'endommagement, elles sont sensibles au piétinement, au choc ;

[370.1] il est en désaccord avec le conciliateur que ce n'est pas requis d'installer un platelage, une protection par-dessus la membrane, ce n'est pas conforme aux normes et à la règle de l'art [le Tribunal note que ce n'est



pas ce que dit le conciliateur de la GCR, qui dit qu'il n'y a pas eu d'entente d'une construction par l'Entrepreneur].

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

[371.1] à votre connaissance, qui devait installer cette surface de protection?

[371.1.1] Il répond l'entrepreneur responsable des travaux ;

371.1.1.1. il n'a pas souvenir avoir discuté avec les Bénéficiaires qui devai[en]t l'installer ;

[371.2] c'est quoi les types de matériaux qu'on peut mettre sur ce type de membrane de protection?

[371.2.1] Il répond un matériau de finition surélevé, ça peut être un platelage de bois, ça peut être des planches en plastique imitation bois, de la céramique, il y a différentes options ;

[371.3] est-ce que ça peut être une membrane additionnelle?

[371.3.1] Il répond non, on ne peut pas mettre une double épaisseur de membrane et s'en servir comme terrasse ;

[371.4] questionné sur les plans, il affirme que *ma compréhension* c'était marqué un platelage en polymère, c'était la même mention pour la terrasse du rez-de-chaussée, ça aurait été un platelage, une *imitation de bois* ;

[371.4.1] même quand on regarde les documents du manufacturier de membrane bicouche, il y a quand même une circulation qui doit avoir lieu, une circulation circonscrite et pas fréquente, sur des toits à faible pente mais ce n'est pas suffisant pour une terrasse, on ne peut pas marcher délibérément sur une membrane de toiture bicouche ;

[371.5] est-ce qu'il a regardé le devis pour voir le toit, il devait être composé de quel type de matériaux?

[371.5.1] Il n'a pas réponse à la question, il devrait regarder le devis ;

[371.6] au devis de construction du 4 avril 2021, E-24, p. 4, Devis sous Charpente, « Toiture en bardeau BP Mystique, toit plat en membrane élastomère », est-ce indiqué à quelque endroit, la surface de protection ?

[371.6.1] Il répond qu'il est écrit « Terrasse au toit (sur toit plat, tel que plan, avec rampes en aluminium) » et ajoute qu'outre la mention que c'est une membrane bicouche ou bitume modifié élastomère, non dans cette section-là il n'y a pas de mention explicite.

Julie Maisonneuve

[372] La Bénéficiaire affirme qu'elle a juste la membrane au 2e étage, il n'y a pas de revêtement, comme conséquence c'est inaccessible, on ne peut pas y circuler c'est trop chaud, c'est bouillant ;



[372.1] au début elles ont mis un tapis avec deux chaises ;

[372.2] puis à la visite du conciliateur Legault, il leur a fait part qu'on ne devait pas mettre de chaise sur ce matériau, donc après son départ on a enlevé le tapis et les deux chaises, sachant qu'on pouvait éventuellement briser la terrasse si on dépassait le tapis, on les a enlevées immédiatement.

Danis Beauchesne

[373] Le couvreur a installé une membrane élastomère sur la terrasse du 2^e étage, c'est une couche de protection standard, ce n'est pas recommandé d'avoir une circulation sur ce toit.

Vincent Michaud

[374] L'Entrepreneur affirme qu'à sa connaissance, l'utilisation qu'allait en faire les Bénéficiaires, lui en a aucune idée ;

[374.1] elles lui avaient dit qu'elles allaient se charger elles-mêmes de l'aménagement de cette terrasse et il n'a pas eu de demande contractuelle de le faire, de faire quelques travaux que ce soit d'aménagement de terrasse.

[375] Il réfère à la pièce E-8, un enregistrement du 11 janvier 2022 incluant lui et les deux bénéficiaires, dont le contenu est discuté par le Tribunal dans la partie « décision » ci-après.

[376] Sa compréhension quant au toit terrasse est que les Bénéficiaires allaient mettre un *rubber* mince avant de mettre leurs chaises, tables pour protéger la membrane qui était installée.

[377] Le devis (E-24) ne prévoit pas de surface de protection, on dit toit plat, membrane élastomère.

Décision sur le point 49

[378] Le Tribunal n'a pas à trancher si c'est une bonne idée de mettre une protection supplémentaire, mais si ça fait partie des obligations de l'Entrepreneur (cautionnées par la GCR), or, vu la preuve, il n'en est rien et une partie ne peut pas se servir d'un expert pour bonifier les obligations qui n'existent pas de la partie adverse, alors même que l'expert affirme à l'audience ne pas avoir demandé aux Bénéficiaires de qui l'installation de cette protection était la responsabilité.

[379] Le devis ne parle pas d'une deuxième protection du toit-terrasse sur la membrane élastomère ou le pelotage de polymère.

[380] L'audition de l'enregistrement du 11 janvier 2022 (conversation cordiale entre les parties, pièce E-8) est déterminante car elle prouve qu'il n'y avait pas d'engagement de l'Entrepreneur, les Bénéficiaires parlent d'aller acheter les « petits carrés qui se vendent chez IKEA », et demandent si elles peuvent les y installer pour ainsi, pouvoir profiter de la belle vue de leur terrasse, sans



demander une quelconque prestation de services ou de matériau à l'Entrepreneur :

Début vers 38 :00 (notes prises par le Tribunal) :

Entrepreneur : (début inaudible, les interlocuteurs semblent en déplacement) ... le pouvoir oui, c'est plus la hauteur, parce que si ça prend une marche pour sortir de la porte patio ça ne sera pas bien beau, attendez une minute je vais juste regarder le plan

Bénéficiaire : à moins qu'on achète les petits carrés qui se vendent chez IKEA ;

Entrepreneur : c'est ça que j'ai mis chez nous en haut sur notre balcon ;

Bénéficiaire : les petits carrés IKEA ? ;

Entrepreneur : y s'embouvent une dans l'autre [...] avec un petit *rubber* en dessous pour ne pas maganer le toit ;

Bénéficiaire : ça on a l'espace pour le mettre sans que - ça arrive flush

Entrepreneur : j'y vas juste regarder pour être sûr

Bénéficiaire : parce qu'on n'a pas de vue extérieure quand on sort c'est difficile [...];

Entrepreneur : c'est sûr que le toit est un peu plus bas que la porte patio ça c'est sûr mais combien? Je ne pense pas que tu peux faire un plancher en bois de dix pouces de haut sinon tu vas sortir de ta porte patio il va falloir que tu fasses une marche ;

Une Bénéficiaire : on a un quatre pouces de jeux, genre

Entrepreneur : c'est sûr t'as 3 – 4 pouces certains pour le haut

Autre Bénéficiaire : on peut mettre quelques choses ;

Une Bénéficiaire : tu mets un truc en caoutchouc après ça tu mets ces espèces de plancher là [dans le contexte de la conversation, le Tribunal interprète ici le « tu » comme version québécoise du « on »] ;

Entrepreneur : moi j'ai acheté un rouleau comme en *rubber* noir assez mince tu mets ça sur le pont, en fait c'est juste que pour pas que tes patentes que tu mets par-dessus maganent pas la membrane.

[381] Vu la preuve quant aux obligations contractuelles, qui confirme la décision de la GCR, la demande d'arbitrage est rejetée.

50. Garde-corps de 42". Par ing

(Dénonciation) Nous constatons que la haute des gardes-corps de la toiture-terrasse sera problématique (trop petite) lorsque la surface de protection sera installée sur la membrane de couverture. Les garde-corps font exactement 42 pouces de hauteur actuellement.

[382] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'administrateur ne peut demander une intervention à l'entrepreneur pour cette situation hypothétique.



En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art. Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 50.

[383] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

Dénonciation en temps utile.

- La hauteur des garde-corps de la toiture-terrasse est problématique, ce qui est non-conforme, (B-1.7, page 37).
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, page 82)

Étienne Lampron

[384] Lors de ses visites il a mesuré la hauteur des garde-corps, 42 pouces de haut – la hauteur minimale d'un garde-corps doit être de 42 pouces, c'est la hauteur actuelle ;

[384.1] cependant, comme on doit installer une protection par-dessus la membrane pour se servir des lieux comme terrasse, c'est certain que les garde-corps tel qu'ils restent là, va rehausser le niveau de circulation, donc ils vont avoir une hauteur non conforme au minimum demandé ;

[384.2] il est en désaccord que c'est hypothétique car ça prend une surface sur la membrane et à coup sûr en haussant le niveau – que ce soit un platelage de bois, ou des planches en composite, on va les poser directement sur la membrane et on veut qu'il y ait un espace entre les deux pour que l'eau puisse s'évacuer vers les drains avec la pente prévue, on a certainement un assemblage de quelques pouces d'épaisseur rajouté.

Vincent Michaud

[385] Quant aux garde-corps, c'était les Bénéficiaires qui étaient chargées de mettre une future protection comme il l'a mentionné dans l'appel téléphonique, l'épaisseur de ce *rubber* est moins d'un quart de pouce, il ne voit pas l'enjeu, lui il a installé les garde-corps à 42 pouces selon la norme.

Décision sur le point 50

[386] Vu la preuve, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage.

[387] L'Administrateur a raison d'affirmer qu'il n'y a pas de malfaçon.

[388] L'Entrepreneur a dit qu'on pouvait y mettre un « rubber » d'un ¼ pouce.

[389] Le Tribunal est d'accord que la dénonciation est hypothétique :

[389.1] comment l'Entrepreneur, qui n'est pas responsable de l'installation de ce qui doit être par-dessus la membrane élastomère, doit prévoir le nombre de pouces d'un garde-corps actuellement selon les normes après des travaux à venir, qui ne sont pas de son ressort, sur une terrasse ;



[389.2] en même temps, les Bénéficiaires disent qu'elles veulent profiter de la vue donc avec un garde-corps à une hauteur qui ne leur cachera pas la vue quand elles sont assises, tout en tenant compte de la hauteur de la porte-patio ou même peut-être avec une protection qui ne couvre pas toute la terrasse ?

[390] Les Bénéficiaires sont chez elles et prendront en temps et lieu, si ce n'est pas déjà fait, la décision à ce sujet.

[391] Le Tribunal conclut comme l'Administrateur, la situation est hypothétique.

52. Véranda arrière, membrane endommagée. Par ing

(Dénonciation) Nous constatons que la membrane de bitume modifiée, située au-dessus de la véranda arrière, est endommagée à plusieurs endroits et présente des soulèvements (adhérence déficiente).

[392] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'administrateur est incapable, hors de tout doute, d'imputer la responsabilité de cette situation à l'entrepreneur, voulant que la membrane soit endommagée.

Pour cette raison, l'administrateur est d'avis qu'il ne peut demander une intervention à l'entrepreneur pour cette situation.

[393] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

Dénonciation en temps utile.

- Membrane de bitume modifiée est endommagée et présente des soulèvements (adhérence déficiente), ce qui n'est pas conforme, (B-1.7, pages 40 et 41).
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, pages 84 et 85)

- Piètre qualité des travaux : [note du Tribunal – dénoncée en juin 2023]
 - o Les joints de la membrane ne se chevauchent pas, sont ouverts et/ou décollés.
 - o Les goussets se décollent et leurs rebords ne présentent aucune bavure du bitume, signe que l'application de chaleur avec la flamme n'était pas suffisante pour fusionner les joints.

Étienne Lampron

[394] L'expert Lampron réfère à son rapport B-3.5 (22 septembre 2022), p. 41, on y voit les dommages sur la membrane [des petits creux où il manque du bitume, mais on ne voit pas au travers], sur le toit de la véranda, la surface granulée de la membrane a été endommagée probablement par une application de chaleur excessive un peu maladroite, le bitume est moins protégé des rayons UV, il va y avoir une dégradation accélérée ;

[394.1] il ajoute que ce n'est pas prévu y avoir de la circulation, ça ne fait pas partie du toit-terrasse, c'est le toit de la véranda qui n'est pas connecté, il faut enjamber un muret pour y accéder.



[395] Puis il réfère à son rapport du 14 juin 2023, B-3.6, p. 34, figure 52, on y voit même que l'armature de la membrane est exposée, ça va favoriser sa dégradation accélérée ;

[395.1] il a été *choqué* de lire la décision, on voit que la qualité d'exécution est vraiment déplorable, la personne qui a fait ça n'avait pas un niveau de compétence très élevé, les granulats sont endommagés partout c'est un peu généralisé, notamment dans les joints entre les membranes et la finition de granulée sont problématique ;

[395.2] voir p. 33, la figure 57 on voit un petit gousset de membrane dans le coin supérieur droit de la photo, c'est une patche qu'on a appliqué pour essayer d'étanchéiser le coin, on voit bien que ce n'est pas scellé avec la toiture courante, il y a un décollement du gousset, contre les règles de l'art ;

[395.3] p. 34, figure 61, débordement – les joints entre les sections de membrane, c'est un bon indice de la qualité d'installation, on cherche un quart de pouces, par endroits c'est excessif, ça indique l'application maladroite de la chaleur avec les torches pour les souder – donc les dommages sont causés par la mauvaise installation ;

[395.4] une membrane neuve pas censée avoir ces dommages, et les indices montrent la mauvaise qualité de l'installation ;

[395.5] aussi figure 64, jonction entre toit terrasse et le bardeau, la couche de membrane n'est pas repliée, le coin est ouvert, ce n'est pas conforme, ce n'est pas comme ça qu'on fait une installation (« joint externe sans chevauchement au coin du muret ») ;

[395.6] il montre un exemple page 39, on ne peut souder une membrane par-dessus une granule, ça donne une mauvaise adhésion ;

[395.7] autres défauts, p. 37 et 38, d'autres coins maladroits figure 68 il n'y a aucune adhésion, il a pu soulever la membrane, à la figure 69 une mauvaise application de la chaleur ;

[395.8] il n'est pas d'accord, ce sont des dommages découlant de l'installation vu la mauvaise qualité d'installation.

Vincent Michaud

[396] L'Entrepreneur affirme, quant à l'accès sur cette toiture, qu'il n'y a pas d'accès à part le couvreur qui est allé faire les travaux et le sous-traitant du revêtement extérieur avec un échafaud pour faire les fascias en aluminium – mis à part eux, personne n'a accès directement sans échelle à aller là.

[397] Ce qui peut causer ça : une branche qui tombe, de la grêle, un coup de pelle l'hiver quand on déneige (sauf que c'est difficile pour une photo prise le 12 juillet 2022), il y a de multiples possibilités qui peuvent causer des dommages à ce toit.



Décision sur le point 52

[398] Le Tribunal note que la seule dénonciation avant la décision du 27 janvier 2023 est : *(Dénonciation) Nous constatons que la membrane de bitume modifiée, située au-dessus de la véranda arrière, est endommagée à plusieurs endroits et présente des soulèvements (adhérence déficiente).*

[398.1] le tout avec trois photos à la page 41 du rapport du 22 septembre 2023 (B-1.7 ou B-3.5).

[399] L'Administrateur a rejeté cette réclamation sur la base du fait qu'il était incapable, *hors de tout doute, d'imputer la responsabilité de cette situation à l'entrepreneur, voulant que la membrane soit endommagée.*

[400] D'emblée, il va de soi que l'Administrateur erre en droit quand il écrit « hors de tout doute », puisqu'il s'agit d'un critère qui relève du droit pénal, alors que dans une instance civile, la preuve est « selon la balance des probabilités » (article 2804 C.c.Q.).

[401] Quant à la dénonciation de 2022, le Tribunal y voit deux éléments, soit (1) *est endommagée à plusieurs endroits* – le tout illustré de trois photos en page 41 du rapport d'expert et (2) *présente des soulèvements (adhérence déficiente)*.

1. L'endommagement dénoncé

[402] La demande d'arbitrage quant à l'endommagement dénoncé est accueillie.

[403] Le Tribunal voit sur les photos des bosses creuses, sur une toiture peu accessible et elles ont l'air, vu leur apparence d'avoir été attaquées par la grêle.

[404] Que dit la preuve ? Le Tribunal a remarqué sur la réclamation des Bénéficiaires du 31 mai 2022 (B-1.5 p. 2) « Aucun délai ne doit nous être reproché. Nous avons été empêché d'agir en raison de la tempête de la fin 2022 (orages violents, panne d'électricité pendant 10 jours, etc) ».

[405] Une rapide recherche sur Google a montré un extrait du Journal de Montréal du dimanche 22 mai 2022⁴³ :

Frappés par un événement météorologique hors du commun, le Québec et l'Ontario ont été durement touchés par de violents orages qui ont causé de grands dommages sur leur passage, samedi. [...] Des rafales dépassant les 100 km/h à certains endroits et **des grêlons de la taille de deux à quatre centimètres ont été observés, a indiqué Environnement Canada dans un sommaire.**

[406] Pour le Tribunal, sur ce toit peu accessible d'un bâtiment dont la réception des travaux est le 31 mai 2022, aucune autre explication ne peut expliquer ce qui s'apparente à des bosses creuses par la grêle le 22 mai 2022 (ou le 21) pour ces bosses qui ressemblent à de la grêle, la seule autre explication qui vient à l'esprit du Tribunal, le tout dit avec sérieux et déférence, serait que les ouvriers se soient promenés sur des échasses comme les Échasseurs namurois⁴⁴.

⁴³ <https://www.journaldemontreal.com/2022/05/22/en-images-dur-lendemain-de-tempete-a-quebec>

⁴⁴ <https://echasseurs.org/>



[407] D'un autre côté ;

[407.1] l'article 12 (5) invoqué ci-haut parle d'évènement climatique exceptionnelle et le Tribunal n'a aucune preuve que la grêle soit exceptionnelle ;

[407.2] surtout, l'article 2115 du Code civil est à l'effet que « l'entrepreneur est tenu de la perte de l'ouvrage qui survient avant sa délivrance, à moins qu'elle ne soit due à la faute du client ou que celui-ci ne soit en demeure de recevoir l'ouvrage. » ;

[407.3] la seule preuve d'une chute de grêle étant avant la réception des travaux le 31 mai, le Tribunal considère qu'il s'agit d'un manque aux obligations de qualité de l'Entrepreneur de livrer le 31 mai un bâtiment sans défaut et conclut à la responsabilité de l'Entrepreneur cautionné par la GCR.

2. Présence des soulèvements (adhérence déficiente)

[408] Le Tribunal s'interroge si l'Administrateur a rendu une décision sur les deux éléments différents de la dénonciation ou seulement sur le premier puisqu'il est silencieux sur le soulèvement ou adhérence déficiente.

[409] L'Administrateur la rejette aussi pour tardivité, alors même qu'il a écrit dans la même décision qu'il allait appliquer l'article 19.1 du *Règlement* alors que vu cet article, le Tribunal conclut que la dénonciation du 22 septembre 2022 n'est pas tardive.

[410] Vu la preuve, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est accueillie quant à la dénonciation de septembre 2022, soit pour l'endommagement des « petits creux » et le soulèvement/l'adhérence déficiente de la membrane.

53. Pente des parapets. Par ing

(Dénonciation) Nous constatons que la pente des parapets de toiture n'est pas adéquate (absente) et qu'elle est inversée par endroits.

[411] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'administrateur ne partage pas l'avis de l'ingénieur car le couronnement du parapet actuel en cause ne génère pas de désordre.

[412] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Dénonciation en temps utile.
- La pente des parapets de la toiture est inadéquate (absente) et inversée par endroits. (B-1.7, pages 38, 43 et 44)
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, pages 85 et 86)
- Les solins de chaperons sont en pente vers l'extérieur, plats ou incurvés, ce qui ne respecte pas les normes en vigueur, (B-3.6, page 49).



Étienne Lampron

[413] L'ingénieur réfère à la photo à la page 43 de B-3.5 (rapport du 22 septembre 2022) :

[413.1] il y a un muret assez haut qui sépare le toit terrasse de la toiture de bardeaux ;

[413.2] la photo est le dessus du muret, on a un recouvrement, un solin métallique, un parapet qui sert de garde-corps, les solins de couronnement sur les parapets doivent avoir une pente vers l'intérieur de la toiture pour l'écoulement de l'eau ;

[413.2.1] il n'y a pas de pente pour le solin métallique (la bulle du niveau est entre les lignes) ; et

[413.2.2] il y a une concavité dans le solin qui a tendance à retenir (un creux dans le centre) – c'est une combinaison avec le solin, ou il n'y a pas de pente, ou il y a une pente dans le mauvais sens ;

[413.3] il cite au support de sa position, le Devis de l'AMCQ (p. 44 de son rapport) ;

[413.4] à la photo de la page 44 c'est un autre solin de couronnement pour un autre parapet qui n'est pas *très très* haut, on voit que le sens d'écoulement est vers l'extérieur de la toiture.

[414] Il n'est pas d'accord avec l'Administrateur que ça ne causait pas de désordre :

[414.1] c'est sûr qu'il va y avoir des désordres, un risque inacceptable d'infiltration car si on retient de l'eau sur la surface des parapets, il y a des joints, qui sont simplement chevauchés, l'eau peut s'infiltrer sous les tôles métalliques et atteindre les composantes putrescibles sous-jacentes, il y a un risque appréciable et inacceptable d'infiltration dans les assemblages si on ne les installe pas de la bonne façon.

[415] Il réfère à son rapport du 14 juin 2023 à B-3.6 :

[415.1] à la figure 93, intitulé « solin de chaperon incurvé », il affirme à l'audience « on voit des pénétrations dans le solin, il y a un risque important d'infiltration » ;

[415.2] à la figure 57 jonction entre les tôles juste chevauchée, on voit que les joints ouverts, on a des cernes d'eau.

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

[416.1] sur la photo à la p. 43 de B-3.5, votre niveau est perpendiculaire [au parapet] et non dans le sens, avez-vous mesuré la pente de façon parallèle et non perpendiculaire?

[416.1.1] Il répond non, ça n'a pas de pertinence, parce que ce n'est pas le sens de la mesure des parapets ;



416.1.1.1. le Tribunal demande : on ne le sait pas, on n'a pas mesuré la pente ? Il répond - il y a une cavité, ça creuse ;

[416.1.2] à la sous-question - encore l'AMCQ ? À quel endroit dans un Guide il est question de la pente des parapets, je comprends que ce n'est pas dans le Code ?

416.1.2.1. Il répond que ce n'est peut-être pas indiqué dans le Code pour les larmiers de toiture et il n'a pas mis les Guides [dans son rapport] ;

[416.2] sur votre photo, il n'y a aucune trace d'eau ?

[416.2.1] Il répond qu'il n'y a aucune accumulation au moment de la prise de photo ;

[416.2.2] à la sous-question, on peut en conclure que l'eau s'évacue ?

416.2.2.1. Il répond - elle peut aussi s'évaporer ;

[416.3] où c'est écrit que la pente ne peut pas être faite dans l'autre sens ?

[416.3.1] Il répond - c'est un consensus, il n'y a pas de – « un couvreur qui fait un travail qui se respecte ne va pas faire une installation avec pente dans le sens du parapet » - ça ne fait aucun sens, la pente doit être perpendiculaire au sens du parapet [note du Tribunal : cela est illustré dans le devis de l'AMCQ] ;

[416.4] ici c'est un muret ?

[416.4.1] Il répond - il fait objet de parapet, il monte vertical, le minimum c'est 8 pouces mais il peut y en avoir de cinq pieds de haut.

Vincent Michaud

[417] L'Entrepreneur constate de la photo au rapport (à B-3.5, p. 43) que le niveau a été mis de côté (perpendiculaire) du parapet et non sur la longueur du parapet où il peut y avoir une pente et il n'y a aucune accumulation d'eau sur le dessus du parapet – si on avait mis le niveau dans l'autre sens il peut y avoir la pente.

[418] Son procureur plaide que le niveau n'a pas été mis dans l'autre sens, il n'a pas démontré qu'il a fait la mesure quant à la pente d'écoulement, quelle est la valeur probante ? Il n'y en a pas.

Décision sur le Point 53

[419] D'une part ;

[419.1] l'Administrateur affirme qu'il n'y a pas désordre ; et

[419.2] l'Entrepreneur affirme qu'il peut y avoir une pente de façon parallèle au parapet [non mesurée], qu'il n'y a pas d'accumulation d'eau et qu'aucun



Code ni Guide n'oblige les pentes perpendiculaires prescrites par le Devis de l'AMCQ.

[420] D'autre part ;

[420.1] l'expert Lampron montre dans son rapport que le Devis de l'AMCQ oblige la présence d'une pente perpendiculaire au parapet vers la toiture, il montre des cernes d'eau sur le métal du solin.

[421] Il y a une confusion évidente.

[422] Le Tribunal souligne que ce dossier n'est pas son premier⁴⁵ où il a eu une preuve d'expert sur les pentes de parapet.

[423] Le Tribunal, dont le rôle est de trancher à savoir si l'Entrepreneur a respecté ses obligations, constate que l'expert, qui dénonce les pentes de parapet, n'a pas pris de niveau dans l'autre sens, ce qui est pertinent contrairement à l'affirmation de l'expert Lampron.

[424] L'expert Lampron, parce que ce Devis de l'AMCQ prescrit une pente vers l'intérieur, sous-entend qu'il est pertinent seulement de prendre la pente dans le sens perpendiculaire au parapet car, quand on lui demande pourquoi il n'a pas pris le niveau dans le sens parallèle du parapet, il répond que ce n'est pas pertinent ;

[424.1] alors même que la règle de l'art de la construction résidentielle où ce Devis n'est pas obligatoire, est que l'eau ne fasse pas de désordre en restant sur place, donc en s'écoulant, et qu'il est totalement acceptable selon les pratiques de l'industrie que l'eau s'écoule vers la gauche ou vers la droite par rapport à l'endroit précis où l'expert prend sa mesure sur la photo dans son rapport, pour se verser plus loin, bref, c'est acceptable quand il n'y a pas de désordre.

[425] Le Tribunal conclut que l'expert Lampron et les Bénéficiaires, en voulant imposer les pentes inversées prescrites par le Devis de l'AMCQ à l'endroit de la prise de photo, n'ont pas rempli leur fardeau de preuve que l'Entrepreneur n'avait pas rempli ses obligations, qui ne sont pas le contenu exact du Devis de l'AMCQ.

[426] La demande d'arbitrage de la décision de la GCR sur ce point est rejetée.

54 Muret adjacent à la terrasse du 2e étage, absence de drainage et grille antiparasitaire. Par ing

(Dénonciation) Nous constatons l'absence d'ouvertures de drainage et de ventilation à la base du revêtement de bois, au-dessus du toit bas de l'entrée principale, ce qui n'est pas conforme;

[427] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Ce mur n'est pas un mur isolé au sens du code applicable. Il fait fonction de <<garde-corps>> de la terrasse de la chambre des maîtres. Par ailleurs, il est

⁴⁵ Le plus récent : *Syndicat de la copropriété du 2500 à 2534, avenue de la Gare et 9211-4057 Québec inc.*, 2025 CanLII 11131 (QC OAGBRN, Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k9ht2>>.



ventilé du côté terrasse selon les explications de l'entrepreneur, fournies à l'administrateur, assurant que les composantes de bois puissent tout de même s'assécher. L'entrepreneur nous assure aussi que les solins sont en place, et ce selon la hauteur applicable. En l'espèce, sans ouverture exploratoire, il est impossible de confirmer ou d'infirmer quoique ce soit par rapport à la composition de ce muret.

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art

[428] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

Dénonciation en temps utile.

- Absence d'ouverture de drainage et de ventilation à la base du revêtement de bois ce qui n'est pas conforme, (B-1.7, pages 48 et 49)
o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, pages 86 à 88)
- Contrairement à ce qu'affirme l'administrateur, il ne s'agit pas d'un simple garde-corps. Il y a des risques de rétention d'eau à la base du mur et des dommages aux composantes internes. Il y a une atteinte à la durabilité du revêtement en bois. (B-3.6, pages 62 et 64)

Étienne Lampron

[429] L'ingénieur Lampron montre ses photos (B-3.5, p. 48) qui montrent le muret qui sépare le toit terrasse de l'étage du toit en pente recouvert de bardeaux d'asphalte pour l'entrée ;

[429.1] le muret du côté terrasse : le muret est recouvert d'un revêtement de bois du côté terrasse, si on regarde le dessous du revêtement il y a une lame d'air - le clin n'est pas collé directement sur la structure, c'est drainé et c'est ventilé ;

[429.2] cependant du côté toiture en bardeau d'asphalte, il y a une moulure de métal qui obstruait cette cavité qui doit être drainée et ventilée ;

[429.2.1] cette moulure de métal se continue, non seulement sur le muret, elle se continue sur le mur principal du bâtiment au 2^e étage, il y a un manque de drainage et de ventilation à cet endroit ;

[429.2.2] ce n'est pas conforme aux normes et à la règle de l'art.

[430] En réponse à la GCR qui dit que c'est un garde-corps, il répond ce n'est pas simplement un garde-corps, c'est un mur qui fait partie du bâtiment, les exigences s'appliquent tout autant, il est soumis aux mêmes charges environnementales, à la même pluie ;

[430.1] le clin de bois n'est pas un revêtement à 100% étanche, il peut y avoir de l'eau qui s'introduit derrière le revêtement, c'est pour cela qu'on a une lame drainée et ventilée et une membrane pare-intempérie étanche à l'eau du côté intérieur à la lame d'air.



[431] En réponse à la GCR qui dit que sans ouverture exploratoire il est impossible de connaître la composition du muret, il répond que ce n'est pas nécessaire d'en faire une, ce n'est pas un commentaire pertinent – il n'y a pas de drainage, il y a un clin de bois d'installé sur une partie du mur principal et le muret qui fait partie du bâtiment, l'installation du clin de bois il y a des normes, des guides du manufacturier, qui s'appliquent ;

[431.1] à B-3.6, son complément, p. 61, figure 110, il y a une illustration d'un muret sur une toiture qui est recouvert d'un clin, c'est tiré d'un document de la SCHL⁴⁶, ça montre une installation avec une cavité drainante, les principes sont simples, c'est une belle image qui résume que la cavité doit être drainée à l'arrière du clin de bois de part et d'autre d'un muret sur la toiture.

[432] En contre-interrogatoire, l'ingénieur Lampron ;

[432.1] confirme ne pas avoir fait d'ouverture exploratoire ;

[432.2] confirme que ça sépare la terrasse du toit en bardeaux d'asphalte ;

[432.3] confirme qu'on pourrait remplacer ce muret par un garde-corps ;

[432.4] confirme avoir vu du côté du toit terrasse sous le muret un espace pour le drainage et la ventilation, une lame d'air, donc il y a des fourrures du côté terrasse – il ajoute qu'il pourrait aussi en avoir du côté toiture, ce serait la bonne façon, mais vu qu'il y a une moulure de métal qui obstrue le bas du revêtement il ne peut pas voir les fourrures et la lame d'air ;

[432.5] à la sous-question, donc il est possible que ce mur soit ventilé mais cette portion-là pas drainée ?

[432.5.1] Il répond que pour qu'il y ait ventilation, faut qu'il y ait un exutoire vers l'extérieur dans le bas du mur – normalement on aurait seulement à regarder au bas du clin une ouverture qui permet le drainage et la ventilation, c'est surtout le drainage qui est important ;

[432.6] on s'entend que dans ce mur-là, à l'intérieur, on n'abrite pas des gens ?

[432.6.1] Il répond non, mais le mur est au-dessus de la toiture, il est intégré au bâtiment.

Vincent Michaud

[433] L'Entrepreneur affirme que l'utilité du mur de terrasse est qu'il sert de garde-corps, c'est un mur en bois de 2 par 6, c'est un mur non isolé, mur fait pour retenir le revêtement extérieur, le pare-intempérie, les fourrures en bois, ce n'est pas isolé parce qu'on est à l'extérieur – au niveau de la ventilation, le mur est ventilé.

⁴⁶ Habitat Design + Consulting Ltd., Envelope Solutions Theory and Practice Builder's Tool Box, British Columbia: Société Canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2007, p. 627.



[434] Son procureur plaide qu'on arrive avec une interprétation du Code disant que c'est rattaché, faut que ce soit ventilé, isolé :

[434.1] mais la fonction est : il agit comme garde-corps, c'est un garde-corps plus esthétique.

Décision sur le point 54

[435] D'une part, l'Entrepreneur plaide que l'expert Lampron n'a enlevé aucune planche pour voir si le muret était ventilé des deux bords, et affirme tout comme l'Administrateur que ce n'est pas un muret mais un garde-corps.

[436] D'autre part, l'expert Lampron affirme que c'est un muret, et le muret doit être ventilé des deux bords, ce qu'il n'est pas.

[437] Le Tribunal ne peut que penser à une fameuse toile de Magritte, sur la différence entre la représentation de l'objet en litige qui n'est pas nécessairement ce que c'est réellement.

[438] Même si on affirme que c'est un garde-corps, sur les photos, on voit bien que c'est un muret, et qui n'est pas recouvert de métal mais de clin de bois.

[439] Le Tribunal accueille la demande d'arbitrage et ordonnera de corriger l'absence d'ouvertures de drainage et de ventilation à la base du revêtement de bois, au-dessus du toit bas de l'entrée principale ; et si, comme le laisse entendre comme possibilité le procureur de l'Entrepreneur, il y a déjà des ouvertures de drainage et de ventilation à la base du revêtement, et bien, tant mieux, on n'aura pas à corriger ce qui est existant.

55. Toit non ventilé, entrée (avec cheminée). Par ing

(Dénonciation) Il *semble* que le toit bas ne soit pas correctement ventilé, alors que nous comprenons qu'il est isolé de la laine et qu'il y a donc un comble. Il n'y *aurait* aucune soffite ou ouverture en partie basse [italiques du Tribunal]

[440] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Nous ne sommes pas du même avis que l'ingénieur.

L'administrateur est d'avis qu'il n'a pas à demander à l'entrepreneur une intervention pour ce point.

Le toit est ventilé en partie basse et en partie haute avec du soffite ventilé.

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.

[441] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Il n'y a aucune entrée d'air possible par les soffites et le toit n'est donc pas ventilé en partie basse, (B-1.7, page 56)
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, page 88)



- La ventilation du toit de l'entrée principale est problématique. Des correctifs ainsi qu'un nettoyage/décontamination sont requis, notamment en ce qui concerne une multitude de picotements noirs ayant été observée sur le contreplaqué, (B-3.6, pages 60 et 61)

Étienne Lampron

[442] L'expert Lampron réfère à B-3.6, p. 64 (figure 115) noircissures sur le contreplaqué – point 55, « Notons la présence d'une multitude de picotements noirs sur le contreplaqué, ce qui est *fort probablement un développement microbiologique* résultant d'une humidité élevée dans la zone base du toit. En bref, nous maintenons notre avis que la ventilation du toit de l'entrée principale est problématique. Des correctifs ainsi qu'un nettoyage/décontamination seront requis. » [italiques du Tribunal].

[443] Il réfère à B-3.5, p 56, il y a des soffites grillagés au niveau des débords du toit.

[444] En partie haute on a une sortie d'air par le soffite grillagé pour la ventilation, par contre dans le bas du toit, on a la jonction avec la toiture de la véranda à faible pente avec la membrane de bitume modifié.

[445] Ici, la membrane de bitume modifié est remontée sur le débord du toit en bardeau d'asphalte et c'est fermé comme zone donc il n'y a pas d'entrée d'air possible à cet endroit-là.

[446] Ça a été rejeté, lui (le conciliateur?) il voyait des soffites grillagés sur le tour du toit donc la simple présence des soffites indiquait qu'il n'y avait pas de problèmes, qu'il y avait ventilation

[447] Avant les travaux correctifs de la toiture, il en a profité pour faire un petit trou dans le panneau osb au bas de la pente et il a inséré une caméra endoscopique dans la zone pour vérifier s'il y avait bien de la ventilation.

[448] A B-3.6, p. 62, il y a des blocages de bois qui empêchent la ventilation des côtés de la toiture, ce n'est pas ouvert, voir figure 112, on voit l'entrée d'air de la toiture bloquée par la remontée de la membrane – il y aurait eu une possibilité de ventilation par les soffites de la véranda (le comble de la véranda aurait pu ventiler la toiture en pente p. 64 fig 113 on est au bas de la toiture, on voit la membrure supérieure de la ferme de toiture, ça montre que c'est ouvert, le mur s'arrête au niveau des fermes de toit, il y a une espace pour que l'air puisse entrer au bas de la toiture – ça montre que dans le haut du mur il y a un espace pour l'air puisse circuler dans le comble du toit)

[448.1] à la p 64 la figure 114 montre que le support en contreplaqué de la véranda bloque l'entrée d'air, il regarde vers l'arrière, vers la véranda on voit l'extrémité de la ferme du toit, la ligne rouge qu'il a tracée est le blocage le support de fascia – de l'autre côté il y a la gouttière, le toit plat, et à la flèche il y a un contreplaqué à l'endroit où il y a le soffite normalement où il y a des trous pour que l'air puisse entrer ;



[448.2] on a un blocage, il n'y a pas d'air qui puisse entrer à cet emplacement, le beaucoup de picots sur le contreplaqué indiquent qu'il y a fort probablement une amplification fongique des moisissures à cause de l'humidité dans l'assemblage ;

[448.3] après vérifications, il est toujours d'avis qu'il y a une problématique au niveau de la ventilation du toit en bardeaux d'asphalte au-dessus de l'entrée, il n'y a pas d'entrée d'air dans le bas de la toiture alors que c'est une exigence – la ventilation sert à évacuer l'humidité qui peut s'accumuler.

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

[449.1] est-ce qu'il a fait des tests de moisissure?

[449.1.1] Il répond non, pas de prélèvement d'échantillonnage ;

[449.1.2] les picots lui semblent très probables être de l'amplification fongique à cause de l'humidité avec une ventilation insuffisante ;

[449.1.3] sous-question : pourquoi c'est ça et non des picots de peinture ? Il répond que sur les panneaux d'osb on peut le voir sur les photos, il y a des résidus de peinture mais sur les contreplaqués l'apparence n'était pas la même – il les a vus avec une caméra et non avec ses yeux, il a essayé de procéder de la façon la moins invasive possible, il n'a pas ouvert la toiture pour regarder directement – le problème est que le contreplaqué est là et ça bloque la ventilation, c'est la ventilation le problème.

Vincent Michaud

[450] L'Entrepreneur affirme que dans tous les contreplaqués ou d'aspenite (OSB ou panneaux à copeaux orientés), il y a des imprimés en peinture qui sont faites sur chacune des feuilles et on peut retrouver des picots de peinture noires sur chacune des feuilles de contreplaqués ou d'aspenite

[451] Quant à la problématique de la ventilation alléguée, il est allé rajouter un ventilateur au toit pour augmenter la ventilation, la prise de l'air se fait par les soffites, il y en a pratiquement tout le périmètre du mur extérieur, et va ensuite s'évacuer par le ventilateur au toit.

Décision sur le point 55

[452] D'une part, l'Entrepreneur affirme y avoir rajouter un ventilateur au toit et l'Administrateur statue au respect de la règle de l'art.

[453] D'autre part, pour rappel, devant un Tribunal, celui qui demande une ordonnance doit prouver qu'il y a droit.

[454] Le problème de la réclamation en est un de preuve et de fardeau de preuve ;



[454.1]« Il *semble* que le toit bas ne soit pas correctement ventilé, alors que nous comprenons qu'il est isolé de la laine et qu'il y a donc un comble. Il n'y *aurait* aucune soffite ou ouverture en partie basse [italiques du Tribunal] » ;

[454.2]puis les Bénéficiaires demandent une ordonnance de décontamination car vu un « *fort probablement* développement microbologique » et un maintien d'un avis de leur expert, le tout, sans autre corroboration.

[455] Le Tribunal ne peut que conclure, vu l'absence d'avoir rempli son fardeau de preuve, au rejet de la demande d'arbitrage.

62. Vissage des poteaux de garde-corps

[456] Le Tribunal note une dénonciation au conditionnel : « Nous constatons qu'il *semble* manquer de fond de vissage pour l'ancrage de certains poteaux des gardes-corps de la terrasse, ce qui *serait probablement* non conforme aux exigences du fournisseur ».

[457] Dans sa décision, le 27 janvier 2023 l'Administrateur a statué :

Nous sommes d'avis que cette situation hypothétique ne peut amener l'administrateur a demander une intervention de l'entrepreneur

Étienne Lampron

[458] À l'audience, l'expert Lampron passe du conditionnel de la dénonciation à l'affirmatif, sans grande corroboration.

[459] L'expert Lampron affirme à l'audience qu'il est évident que c'est insuffisant pour assurer une résistance à l'arrachement des garde-corps :

[459.1] les critères pour les garde-corps, que ce soit l'escalier ou la terrasse, il y a des résistances minimales qui sont demandées ;

[459.2] il croit que c'est 1kNewton appliqué au sommet latéralement, il y a un effet de levier jusqu'au ancrage, ce qui déculpe la force à laquelle les ancrages doivent résister.

[460] Par expérience, ce n'est pas suffisamment, les vis devraient plus longue avec un fond de vissage plus épais.

[461] Au Tribunal qui lui fait remarquer qu'il dit que ce n'est pas conforme sans mesurer, il répond que l'enfoncement fait l'épaisseur de la marche alors que les *plans des fournisseurs* [lesquels?] qu'il a vus est de 3 à 5 pouces d'enfoncement, il devrait y avoir des vis plus longues et des morceaux de bois en dessous pour avoir une épaisseur plus importante de fond de vissage.

Vincent Michaud

[462] L'Entrepreneur affirme que ce sont des ancrages de type tire-fond, ancrés dans un pouce et demi de bois, ça lui apparaît conforme et solide.



[463] Ça fait trois ans que c'est installé, on n'a jamais eu de plainte comme quoi les garde-corps étaient chambranlants ou manquaient de solidité.

Décision sur le point 62

[464] Vu la preuve, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur ce point.

Autres points des première et troisième demandes d'arbitrage

1 Dimensionnement du comptoir de quartz de l'îlot

Résumé de la preuve

[465] Les faits sont simples.

[466] La Bénéficiaire affirme qu'on a installé une troisième dalle sur l'îlot (les deux premières n'étaient pas de la bonne grandeur alors que la troisième, la grandeur était correcte) et quand ils ont fait le trou de la pompe à savon, le trou n'était pas à la bonne place et il est impossible de visser un réservoir de savon en dessous car le trou de la pompe est trop reculé par rapport au lavabo.

[467] Dans la première décision du 27 janvier 2023 la pompe sur la photo est au bon endroit mais il manque un pied à la dalle, c'est la deuxième dalle dont l'Administrateur a ordonné le remplacement (devis = 9'6" 1/2 ; sur place = 8'-7").

[468] L'Administrateur a statué le 23 novembre 2023 :

On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de respecter le plan et de s'assurer que le comptoir installé respecte les mesures prévues.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a procédé au remplacement du comptoir et les bénéficiaires s'en disent toujours insatisfaites puisque le positionnement du trou de la pompe à savon empêche l'installation de son contenant.

L'entrepreneur mentionne qu'il entend agrandir légèrement l'ouverture, ce qui permettra l'ajustement adéquat du contenant situé sous l'évier, méthode corrective que refusent les bénéficiaires, lesquelles exigent que le comptoir soit à nouveau remplacé.

L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur a rempli ses obligations relativement au dimensionnement du comptoir et que l'installation d'une pompe à savon ne relève pas de la juridiction de l'administrateur.

[469] Dans son tableau, les Bénéficiaires écrivent :

- Absence d'installation d'une pompe à savon fonctionnelle à l'endroit désigné, ce qui n'est pas conforme (B-3.2 et B-3.3).
- Les requérantes sont bien fondées d'exiger le remplacement du comptoir de quartz et/ou de l'îlot.



[470] Dans les deux autres dalles précédentes, la pompe à savon fonctionnait, elle était à $\frac{3}{4}$ de pouce du bord tout comme le robinet – pour la dalle actuelle, le trou est à 1 pouce $\frac{1}{4}$ du bord, ça tombe dans la structure de l'îlot qui est en dessous.

[471] Quand la troisième dalle est arrivée, elle n'avait pas de trou ni pour le robinet, ni pour la pompe à savon, les trous sont faits sur place par un ouvrier à la résidence et il a constaté que le trou fait pour la pompe à savon n'était pas utilisable parce qu'on ne pouvait pas visser.

[472] La pompe à savon est inutilisable.

[473] La décision de l'Administrateur affirme que l'Entrepreneur est prêt à agrandir le trou ;

[473.1] à l'audience, le procureur de l'Entrepreneur confirme que son client est prêt à agrandir le trou, mais la Bénéficiaire refuse, elle ne voit pas comment il aurait pu réparer, en agrandissant le trou la pompe à savon va tomber dans le trou.

[474] Les Bénéficiaires refusent un deuxième trou ou d'agrandir le trou, parce qu'elles veulent que ce soit conforme avec la pompe à savon, elles ne veulent pas que ce soit *patché*, que ce soit apparent, elles ne veulent pas quelque chose de rafistolé, c'est une maison neuve – pourquoi les deux premières fois ils ont réussi à la mettre à la bonne place, et pas pour la troisième dalle.

[475] À la question du Tribunal que l'agrandissement proposé était de combien (distance), l'Entrepreneur Vincent Michaud répond, même s'il considère que c'était à la base un extra non couvert par son contrat d'entreprise :

[475.1] moins que $\frac{1}{4}$ de pouce ;

[475.2] la bavette ou l'extérieur de la pompe à savon qui couvre le dessus du comptoir permettait d'agrandir le trou amplement pour ce qui manquait ;

[475.2.1] le trou fait initialement pour la pompe à savon, c'est pour passer le tuyau de la pompe à savon, mais le rebord excédent sur le dessus du comptoir est beaucoup plus large que le trou, donc on peut le faire plus grand et le rebord va toujours cacher le trou, il ne sera pas visible, ça va être en dessous de ladite pompe à savon qui est en *stainless* ;

[475.2.2] la bavette de la pompe à savon cache le trou, on a de l'espace libre qu'on peut utiliser en agrandissant le trou et qu'on ne va toujours pas voir le trou un coup la pompe à savon fixée ;

[475.2.3] la solution qu'il propose émane de son installateur de dalle.

Décision sur l'îlot de quartz

[476] D'une part, la GCR a rejeté la réclamation des Bénéficiaires écrivant que :



l'entrepreneur a rempli ses obligations relativement au dimensionnement du comptoir et que l'installation d'une pompe à savon ne relève pas de la juridiction de l'administrateur.

[476.1]le Tribunal n'a pas eu à délibérer longtemps quant à sa juridiction sur le trou de la pompe à savon considérant la photo à la décision du 27 janvier 2023, à la page 16 de 119, qui montre la présence d'une pompe à savon sur la dalle, dalle dont la GCR a ordonné le remplacement, et la présence de la pompe à savon sur la dalle à remplacer faisait partie des obligations de l'Entrepreneur.

[477] D'autre part, l'Entrepreneur affirme à l'audience (ce point a aussi fait l'objet d'échange de courriels entre les procureurs, E-52, courriel de M^e Desabrais le 17 août 2023) que les travaux correctifs ne nécessiteront qu'un ¼ de pouce supplémentaire et que cela ne sera pas visible ;

[477.1]le Tribunal a une connaissance judiciaire que les pompes ont normalement un anneau à la base pour cacher le raccord entre la pompe et le trou dans la dalle, et conclut comme crédible que ce trou ait ¼ de pouce de plus ne change rien au résultat final, la différence étant cachée par cet anneau ;

[477.2]pour rappel, ce sont les Bénéficiaires qui ont déjà demandé que la dalle soit déjà altérée et maintenant elle refuse un agrandissement de ¼ de pouce supplémentaire qui sera non apparent avec un anneau à la base de la pompe ;

[477.3]le Tribunal conclut que l'Entrepreneur remplira ses obligations contractuelles en vertu du *Règlement* par l'agrandissement non apparent qu'il propose, et que la position des Bénéficiaires exigeant une toute nouvelle dalle n'est pas couverte par la GCR en vertu du *Règlement*.

2 Peinture : les murs sont tachés et brisés

5 Garde-manger. Corriger et compléter la peinture noire a la porte vitrée coulissante sur rail

Introduction

[478] Quant au point 2, dans sa décision du 27 janvier 2023, l'Administrateur écrit que la situation des lieux était différente lors de sa première visite en juillet 2022, par rapport à la deuxième visite le 5 décembre 2022 après des travaux correctifs, au cours de laquelle il conclut *que le travail soit globalement conforme sauf exception, et ce, malgré l'insatisfaction persistante des bénéficiaires* et ordonne des travaux correctifs supplémentaires, effectués en partie par la suite en 2023 :

L'analyse des listes du mois de mai 2022 révèle que toutes les pièces de la maison seraient impactées par de la malfaçon à propos de la peinture. La situation serait généralisée selon ces listes.

En visite sur place une première fois, le 18 juillet, nous avons observé certains désordres et manques, notamment des réparations aux gypses



de la chambre des maitres qui n'avaient pas été complétés ni repeints.
Idem pour le walk-in, le bureau.

Au rez-de-chaussée, des coups de rouleaux étaient perceptibles à certains endroits et certaines menuiseries comme des portes et cadrages n'avaient pas été peinturées convenablement, laissant voir des manques au revers, notamment. Certaines surfaces étaient mal préparées et encore rugueuses.

En deuxième visite sur place le 5 décembre 2022, nous sommes informés que le tireur de joints et le peintre sont venus au mois de septembre-octobre 2022.

Selon les informations au dossier, le sous-traitant de peinture a fait une visite en compagnie d'une des bénéficiaires le ou vers le 10 septembre 2022. Ils se seraient entendus sur la portée des retouches à faire et le sous-traitant s'est engagé à se mobiliser vers la fin octobre, ce qui fut fait.

Nos observations lors de cette 2e visite veulent que le travail soit globalement conforme sauf exception, et ce, malgré l'insatisfaction persistante des bénéficiaires. L'aspect de la couche de finition est uniforme sur les surfaces examinées (couleur et brillant) sous l'éclairage de la lumière du jour et selon les lumières allumées.

Les murs ont été observés à une distance variable d'un mètre et les plafonds, à partir du plancher, selon un angle de vue de 45 degrés.

Toutefois, il demeure certains désordres, à savoir ;

1-le cadrage de la salle de bain au 2e étage, qui requiert un sablage avant de le repeindre.

2-coups de rouleau apparent au mur entre la salle de bain 2e étage et escalier (celui avec barre à serviettes)

3-la jonction mur-plafond réparée entre la chambre des maitres et le walk-in qui présente un ruban à joint décollé.

L'administrateur demande à l'entrepreneur de s'assurer que l'arrêt de porte de la salle de bain n'est pas rugueux au toucher avant de repeinturer celui-ci.

Également nous demandons de s'assurer qu'il n'y a pas de coups de rouleau apparents sur le mur identifié précédemment et de réparer la jonction mur-plafond endommagé.

[479] Dans leur tableau, les Bénéficiaires soutiennent :

La couche de finition n'est pas conforme en ce que la finition a été mal exécutée et la peinture utilisée est de piètre qualité.

o (Non-reconnue par l'administrateur, pièce B.1.1, page. 17).



[480] L'Administrateur est totalement silencieux sur la peinture dans sa décision du 23 novembre 2023.

[481] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Les travaux de peinture ne sont pas conformes en ce qui concerne plusieurs cadrages et moulures de l'immeuble des requérantes ne sont ni réparés, ni peints.
 - o (Omis par l'administrateur, B-3.1)
- Les portes noires, le plafond et certains murs doivent être peints (B-3.7).
 - o (Omis par l'administrateur, B-3.1)
- Des coups de rouleau sont toujours présents et le cadrage de la salle de bain n'a pas été sablé.
- Le ruban à joint est décollé.

[482] Quant au point 5, l'Administrateur a statué le 23 novembre 2023 :

On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de s'assurer que la peinture de la porte coulissante du garde-manger soit effectuée selon les règles de l'art.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a procédé aux retouches de peinture à la porte du garde-manger mais les bénéficiaires s'en disent toujours insatisfaites.

L'administrateur est d'avis que les retouches de peinture sont adéquates et que l'usure ne peut être attribuable aux travaux de l'entrepreneur.

[483] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- La peinture de la porte vitrée noire du garde-manger doit être corrigée, les retouches de peinture effectuées par l'entrepreneur-intimé n'étant pas conformes aux règles de l'art (B-3.2, figures 12 et 13).
 - o (Non-reconnue, B-3.1, pages 9 et 10)

Lucie Roy

[484] Pour la Bénéficiaire Roy, aujourd'hui, malgré des travaux correctifs, tout n'a pas été corrigé, les cadrages n'ont pas été sablés, la peinture n'a pas été refaite partout parce qu'il y a encore des traces de rouleau, et la peinture sur les murs on dirait que ce n'est pas conforme, que c'est sur le *flat* une couche de scellant, ce n'est pas une couche de finition, à certains endroits on voit le bois sur les cadrages qui n'ont pas été sablés.

[485] Elle réfère à la photo en B-3.7 (page 1), on voit au 2^e étage, un mur entre la chambre et le walk-in (fissure au plafond qui part du coin, plus ou moins en continuation de la ligne l'un mur), elle dit que le mur n'arrête pas de fissurer.

[486] A d'autres endroits, il y a le collant qui est à décoller.

[487] A la question, où se trouvent les non-conformités quant à la peinture, elle répond :



[487.1]un peu partout, parce que la peinture n'est pas la qualité qu'elles pensaient avoir, on a l'impression que c'est du flat ;

[487.2]surtout au deuxième étage, il y a beaucoup de coups de rouleau ;

[487.3]pour toutes les portes qui sont noires, à l'origine elles étaient blanches et elles ont été peinturées sur place noir, donc partout où il y a de l'ancrage des charnières, on voit le blanc de la porte – également les vitres au milieu des portes, on voit tout le contour blanc de la porte originale qui devrait être noir ;

[487.4]les cadrages ne sont pas sablés, on a peinturé sur du *rough*, des cadrages ont été changés de place et ont été endommagés, la décision disait que ça devait être sablé, ça a été peinturé par-dessus.

[488] Le Tribunal lui a demandé si la liste qu'elle venait de donner, il avait cela quelque part? Des cadrages, lesquels ? Des coups de rouleau, du plâtre qui décolle ? ;

[488.1]elle réfère à B-3.2, rapport d'expert du 21 juin 2023, p. 2 (figure 3 jonction des murs intérieurs et du plafond à l'étage) p.3 (figure 4 pas de retouche au cadrage), p. 7 (figures 12 et 13),et on y voit le fameux mur qui a été réparé et qui recraque toujours ;

[488.2] quant à la figure 4 montre qu'il n'y a pas de retouche au cadrage, le Tribunal note alors que le rapport n'est pas général mais dit précisément « cadrage de la salle de bain à l'étage » ;

[488.2.1] la Bénéficiaire affirme que « les cadrages sont comme ça ».

[489] Aussi, il y a des coulis.

[490] Elles avaient demandé une peinture Benjamin Moore, on avait accepté un équivalent mais de même qualité, ce n'est pas la même qualité ;

[490.1]en réponse à l'objection du procureur de l'Entrepreneur que la Bénéficiaire n'est pas un témoin expert, le Tribunal a affirmé qu'il ne s'agit pas d'une opinion d'expert, c'est la Bénéficiaire qui fait part de son insatisfaction mais qui n'est pas témoin expert ;

[490.1.1] le Tribunal a ajouté qu'à part l'insatisfaction exprimée par les Bénéficiaires, la preuve est absente quant à la qualité moindre alléguée de Benjamin Moore vs Sherwin Williams ;

[490.2]elle ajoute que le plan de designer [J&J du 6 décembre 2021] a fourni des codes de couleur de Benjamin Moore ;

[490.3]elle n'a jamais vu une peinture comme cela sur les murs de maison neuve.

[491] En E-16, dans un courriel du 22 février 2022 il est écrit : « Portes MDF Plat Laqué couleur Benjamin Moore Galapagos Turquoise (Selon le code de couleurs remis par nos designers) » ;



[491.1] le Tribunal a noté à l'audience que c'est une demande parmi de nombreuses autres, ça ne veut pas dire que c'est ce qu'est le contrat.

[492] En E-34 (Annexe au contrat d'entreprise signée le 19 janvier 2022, point 18) « Peinturer les portes intérieures noires comme le plan du designer, et tout le reste (murs et plafonds) avec les codes de couleur et finition fournis par le designer » « 7320\$ + taxes » -

[492.1] elle affirme que les plans sont en B-3.3 mais les codes de couleur n'y apparaissent pas, ils ont été envoyés par après ;

[492.2] il n'y a pas de document au dossier qui y font référence.

[493] Avant la conclusion de l'Annexe au contrat sur la peinture, le courriel des Bénéficiaires dit (E-9, au 10 janvier 2022) :

[493.1] « Nous avons eu un tableau de couleur fournis pas (sic!) nos designer que je te ferai parvenir. Ce sont des codes de couleur Benjamin Moore. Nous sommes ouverts à une autre marque » ;

[493.1.1] elles étaient ouvertes à une autre marque parce qu'elles savaient que Monsieur Michaud ne prenait pas de la Benjamin Moore, mais il fallait que ce soit équivalent et de même qualité.

[494] Si elles ont accepté de payer 7,320\$ pour la peinture de couleur [note : le Devis avait prévu des murs blancs], c'est qu'elles s'attendaient à de la qualité.

[495] Elle demande :

[495.1] que ce soit resablé et repeinturé au complet avec de la peinture de qualité ; et

[495.2] pour les portes noires, tout ce qui était vissé soit enlevé, peinturé et remis pour que ce soit uniforme, qu'on ne voit pas la peinture blanche d'origine, on ne s'attend pas à ce que ce soit peinturé sur un rough et elles ont payé 7,320\$ en extra de peinture.

[496] Dans la plaidoirie de sa procureure, elle demande :

les bénéficiaires sont bien fondées de demander que les travaux de peinture et de sablage tant des cadrages, des portes que des murs et des plafonds soient refaits et conformes au plan, au devis, au contrat et aux règles de l'art. Également, elles demandent à ce que les rubans à joints causant des fissures aux murs et aux plafonds soient réparés convenablement et définitivement.

[497] Elle témoigne sur des photographies envoyées en cours d'audience (6 novembre), B-3.28 point d'arbitrage numéro 2, fichier de 33 pages :

[497.1] 23 août 2023 – Cuisine (3/33) : c'est le mur de la cuisine avec le *backsplash* (dosseret) qui va jusqu'au plafond, la céramique monte jusqu'au plafond, et au plafond c'est difficile à voir, il y a encore des traces de coulis sur la peinture du plafond ;

[497.1.1] le Tribunal note que la question du coulis au plafond est reprise et traitée au point 3 des armoires ;



[497.2]à la photo suivante (4/33), il n'y a aucune date d'inscrite – elle dit que c'est la même date en la même pièce – au plafond il y a des coups de rouleaux, ce n'est pas sablé, le plafond commence à craquer on voit clairement la craque du plâtre qui est en train de lâcher – c'est le ruban joint qui craque – on voit du coulis sur le bord du plafond, aujourd'hui la situation est toujours la même, ça empire un peu les craques ;

[497.2.1] le Tribunal demande si les craques au plafond ont été dénoncées, M^e Dagenais répond que c'est dans l'élément « peinture » ;

[497.2.2] M^e Desabrais fait une objection sur le manque de sablage et les coups de rouleaux, la Bénéficiaire ne pouvant pas produire son opinion d'expert – le Tribunal maintient l'objection : l'acheteuse d'une maison peut bien donner ses impressions sur une maison qu'elle achète, mais ses impressions ne constituent pas un témoignage de témoin expert ;

[497.3] 6/33, le garde-manger – 23 août 2023, on voit la porte du garde-manger, on voit en blanc la vitre qui est givrée, de chaque côté est le cadrage de la porte ;

[497.3.1] le Tribunal a alors noté au témoin que la photo était hyper zoomée, si on se collait le nez sur les maisons il faudrait peut-être tout refaire les maisons du Québec et qu'il était difficile de voir où c'est pris et a demandé s'il existait une photo qui montrait la perspective ;

497.3.1.1. elle répond que c'est très visible quand on rentre, on voit c'est de la saleté incrustée entre les deux vitres [le Tribunal note que la saleté incrustée n'a pas été dénoncée et il n'en est pas saisi], et ce qu'on voit en blanc, elle était originellement blanche, elle a été peinte en noir ;

497.3.1.2. le Tribunal note qu'aucune autre photo moins hyper zoomée n'a été produite au cours des quatre mois suivant sa remarque de novembre 2024 (l'audience s'est terminée en mars 2025) ;

[497.4]7/33, c'est le cadrage de la porte du garde-manger, ça devrait être tout en blanc, or on voit du jaune qui ressort du bois sous la peinture, comme s'il n'y avait eu qu'une couche – ça a été peinturé en 2022, c'est la peinture originale ;

[497.5]8/33, c'est le plafond du garde-manger, on voit que c'est fissuré, le plafond est bariolé, il y a des traces de saleté, la situation est la même, le joint qu'on a fait pour l'armoire, ça fait de la saleté au plafond qui est là en permanence ;



- [497.6]10/33, 8 septembre 2022, salle à manger, le plafond est fissuré à plusieurs endroits, c'est un des exemples ;
- [497.7]12/33, bureau du 2^e étage, photo sans date, c'est un correctif qui a été fait, c'est le mur entre la chambre des maîtres et le garde-manger derrière, ça manque de sablage, ce n'est pas une réparation finie ;
- [497.8]13/33 on voit des fissures entre le mur et le plafond et une fissure qui par du coin du mur – elle dit que c'est à un autre endroit, le mur un peu en arrière, c'est après ce qu'on voit à la page 12/33 (ce n'est au même endroit) – elle dit qu'il y a deux murs au garde-robe – ce qu'on voit à 13/33, c'est en date d'aujourd'hui après les réparations ;
- [497.9]12 et 13 c'est ailleurs, après des réparations, - elles ont leur chambre à coucher face au lac, elles ont deux passages de chaque côté, si on continue le passage du walkin, il y a le bureau – ce sont les deux murs du walk-in ;
- [497.10] 15/33, chambre au 2^e étage, photo du 23 août 2023, elle dit quant à la peinture, on voit qu'il en manque – comme un coup de rouleau, de la peinture manquante, il y a un *gap* dans la peinture du mur, on voit la ligne clairement, le manque de peinture ;
- [497.11] 17/33, le vestibule, au cadrage des murs il manque de la peinture dans le bas et dans le haut, on voit les rainures du bois ;
- [497.12] à la photo 1 de la page 18 de la décision, on est dans la salle de bain au 2^e étage, aujourd'hui la situation est toujours la même, on n'a fait aucun travail correctif à cet endroit ;
- [497.13] 18/33, *il n'y a plus de réclamation* ;
- [497.14] 20/33, salle de bain au 1^{er} étage, la porte pour aller dans la salle de lavage – la situation est toujours la même (autre chose qu'à la photo 1 dans la décision) – photo prise à 1 pied (alors que le conciliateur a dit être à 1 m mais sans préciser cette photo) ;
- [497.15] 21/33 porte d'entrée de la salle de bain, ils ont mis la peinture par-dessus les charnières et on voit les éclats de bois qui ont été enlevés de chaque côté de la charnière – elle dit on voit clairement la moulure, la vis qui rentre dans le mur – photo très zoomée ;
- [497.16] 22/33, toujours dans la salle de bain du 1^{er} étage, porte entre la salle de bain et la salle de lavage, il manque de finition au cadrage, la situation est toujours la même ;
- [497.17] 24/33, salle de bain au 2^e étage, on voit le joint de papier qui décolle ;
- [497.17.1] le Tribunal demande quand elle a vu cela la 1^{ère} fois, elle ne s'en souvient pas, ce n'était pas là à son emménagement – le Tribunal dit que c'est important elle doit dire quand c'est découvert la 1^{ère} fois [mais sans préciser que c'est pour la couverture de la garantie pour ne pas contaminer son



témoignage et en l'absence d'une preuve de date de découverte, le Tribunal ne peut accueillir la réclamation] – elle dit que c'est une photo très récente, en 2024, pris le 1^{er} mars 2024 ;

[497.18] 25/33 à l'entrée de la salle de bain, elle dit qu'on voit des traces, c'est de la peinture manquante et non des scratches ;

[497.19] 26/33, (c'est hyper zoomé) c'est la porte à la 2^e étage, on le voit à la p. 18 de la décision (photo1), les travaux n'ont pas été faits ;

[497.20] 27/33 le haut du cadrage de porte de la salle de bain, endommagé il y a des *encorchures* il y a des trous, on voit l'espace, peinturé par-dessus, du côté gauche du rail, peinturé sur du rough, on voit un espace dans la peinture à gauche il y a des *encorchures* on dirait un cadrage usagé ;

[497.21] 28/33, c'est dans la salle de bain du 2^e étage, si on recule un peu on voit clairement qu'il manque de la peinture sur le mur (note : en haut et un peu en retrait des 4 commutateurs électriques 3 pour les lumières 1 pour le ventilateur, les lumières d'entrée dans la salle de bain), quand on sort de la salle de bain ;

[497.22] 30/33, 23 août 2023, on est magané, elle pense qu'on est au 2^e étage, vers la chambre à coucher ;

[497.23] 32/33, les rubans de joints décollent, ça fait comme un trou, on voit que le coin est endommagé, il craque, c'est la cage d'escalier au-dessus du gym au 1^{er} étage après le garde-manger, on voit la rampe du 2^e étage ;

[497.24] 33/33 la même plus zoomé, on voit que le ruban décolle ;

[497.24.1] le Tribunal a demandé quand c'est découvert, elle dit ça fait un bout de temps, mais après les visites de Monsieur Legault ;

[497.24.2] le Tribunal lui a demandé d'être plus précise, elle dit « il faudra valider », mais n'a jamais eu cette précision.

[498] La photo 3 de la décision on est dans la chambre à coucher, c'est le mur qui sépare la chambre à coucher et le walk-in derrière – c'est comme sa photo 12 – le Tribunal dit que la photo 12 a été réparée par rapport à la photo 3 elle répond que c'est revenu comme avant.

[499] La porte du garde-manger est comme sur rails, elle glisse et ferme dans le passage, quand on descend l'escalier on voit le haut du rail et de la porte, c'est elle qui a pris la photo – (B-3.2, p, 7/30 pdf, figures 12 et 13, peinture incomplète), aujourd'hui la porte et la peinture sont toujours dans cet état.

[500] Quant à la Bénéficiaire qui a fait le tour avec le sous-traitant dont il est question dans la décision, ce n'est pas elle mais Madame Maisonneuve.



[501] En réponse à E-99, le courriel du peintre du 11 octobre 2022, il dit avoir fait plus, elle dit que non, c'est la maison au complet qui était à repeindre alors que le peintre avait un mandat précis.

[502] En ré-interrogatoire, à la photo IMG_4869, la photo dit 1^{er} mars 2024 (plafond avec une ligne), on a commencé à voir juste avant de prendre la photo mais depuis le début les joints décollent, au mois de mars ça commençait à décoller de plus en plus.

Julie Maisonneuve

[503] La Bénéficiaire Maisonneuve a commenté sa vidéo B-3.43 du 9 janvier 2025.

[504] Toutes les peintures où [on voit de la peinture par-dessus les peintures noires] il y a des portes noires, c'est rugueux, il y a deux ou trois teintes on est encore sur le bois, il y a une ligne jaune sur le cadrage de porte, c'est brisé, pas à l'état neuf, c'est pas mal comme ça partout dans la maison, cette vidéo est la salle de bain au premier étage.

[505] Sur les murs on voit des coups de rouleaux partout.

[506] En 3.48, la vidéo montre au 2^e étage entre le bureau et la salle de bain, on voit les lignes de couleur, les coups de rouleaux (sur un cadrage de porte) ;

[506.1] en fait, ils n'ont pas mis les portes coulissantes au bon endroit, ils les avaient mises en bas au lieu de les mettre en haut, ils les ont enlevées, ça les a brisées, on est rentré dans la maison, c'était déjà brisé (ils ont arraché le cadrage de porte, qui est une porte coulissante qui entre dans le mur, ils l'ont arrachée en bas et ils l'ont montée en haut et ils l'ont réinstallée) – ce qu'on voit sur la vidéo c'est ce qu'on voit partout sur les cadrages de portes, i.e. le bois – on voit clairement à droite que ça a été arraché, que c'est de l'usure anormale, ce n'est pas à l'état neuf – tous leurs cadrages sont comme ça.

[507] A B-3.52, on voit entre le walk in et son bureau, c'est le mur où ils ont fait à plusieurs reprises (jonction du plafond et du muret), puis entre le walk-in et la chambre principale en haut, c'est comme ça depuis le début mais ils ont tellement mis de plâtre c'est raboteux, craqué – c'était censé être neuf, on est entré dedans c'était comme ça.

[508] À la première décision du 23 janvier 2023, p.17, il est fait référence à une visite : à chacune des visites d'un sous-traitant de Monsieur Michaud y compris son peintre, on avait aucun droit de regard en ce sens, on ne devait lui donner aucune directive :

[508.1] Monsieur Michaud donnait ses directives, on n'a jamais dit au peintre de faire telle ou telle affaire, on a fait le tour avec lui, on lui a montré où il y avait des déficiences mais ce sont des déficiences que Monsieur Michaud lui avait indiquées à chaque fois ;



[508.2]le Tribunal lui demande : sur la décision, c'est écrit *on s'est entendu* ; elle répond : on ne s'est jamais entendu sur quoique ce soit parce que sinon, il aurait peinturé la maison au grand complet.

[509] Quant au point 5, elle commente la vidéo du garde-manger B-3.47 :

[509.1]on voit une trappe d'aération posée en arrière pour montrer qu'on entre dans le garde-manger, si on continue la porte par-dessus la trappe d'aération ;

[509.2]ils ont coupé avec un exacto le tape qu'ils avaient mis pour protéger, on voit clairement à l'œil la peinture blanche versus la peinture noire ;

[509.3]si on continue, on rentre dans le walk-in, le garde-manger dans le fond de la cuisine au 1er étage – à 28 secondes de la vidéo, on voit le cadrage de porte on y voit les couleurs, le bois, les coups de rouleaux, les brisures sur le cadrage – clairement la porte doit toujours rester ouverte parce que l'aération ne se fait pas comme il le faut dans la maison.

Étienne Lampron

[510] L'expert Lampron réfère à la figure 12 de son rapport 3.2 du 21 juin 2023 : il dit que les portes blanches ont été peintes en noir mais on voit toujours le blanc au pourtour des charnières, des fixations, le blanc est très contrastant ;

[510.1]en contre-interrogatoire, il confirme que la figure 12 est une photo en haut de la porte, c'est la porte du garde-manger quand on descend de l'escalier on voit le dessus, ça accroche car la porte est noire et on a du blanc à l'entour de la fixation.

[511] Il ignore si des peintres sont passés après la production de son rapport de juin 2023 (B-3.2) et si la situation est aujourd'hui la même que lors de sa visite de juin 2023.

[512] L'expert a aussi témoigné sur ce point sur des éléments qui ne sont pas en arbitrage.

Patrick Giardetti

[513] Patrick Giardetti est entrepreneur peintre, sa compagnie est Peinture Qualité Express depuis 2003, il a onze employés, avec les sous-traitants il peut compter sur environ vingt.

[514] Son fournisseur de peinture est Sherwin Williams.

[515] Son mandat a été de peindre la maison objet des présentes, travaux effectués en 2022.

[516] Il a rencontré une des deux Bénéficiaires quand il a fait les travaux correctifs exigés par la GCR.

[517] Vincent Michaud lui a dit ce qu'il y avait à faire, il lui a envoyé un dossier.



[518] Quand il est allé là ça s'est super bien passé, la cliente il n'a pas eu de problème avec, on a fait le tour pour voir ce qu'il y avait à faire ;

[518.1] si la cliente est honnête, il en a fait un peu plus, il y a des murs qui n'avaient pas besoin d'être roulés, on les a fait en surplus mais c'était correct ;

[518.2] on s'est basé sur ce qui était à faire dans le rapport de l'inspecteur [notre ajout : « de la GCR »].

[519] Il confirme le contenu du courriel envoyé le 11 octobre 2022 à Vincent Michaud (E-99) :

En date du 8 septembre 2022, à la demande de Vincent Michaud, je me suis rendu au [...] adresse caviardée par le Tribunal] afin d'y rencontrer les clientes et faire le tour de la maison avec elles, avant de finaliser les travaux de peinture.

Sur les lieux, Mme Julie Maisonneuve était présente.

À ce moment, j'ai fait le tour de la propriété avec elle et lui ai indiqué les endroits où mes employés allaient retoucher et apporter certains correctifs. En aucun temps il n'a été question de mettre une couche supplémentaire sur l'ensemble des murs et plafonds.

Les travaux de peinture ont été faits tels que convenus selon le devis et annexes du contracteur, et en fonction des codes de couleur fournis par les clientes.

Je serais disponible le 24 ou 25 octobre pour aller effectuer les corrections.

[520] Le but de son déplacement au 8 septembre était de voir s'il devait envoyer un gars ou deux gars, les photos et les déclarations de l'inspecteur (GCR) ne permettaient pas de savoir le temps que ça peut prendre ;

[520.1] il est allé là, ils ont fait le tour de ce qui était à faire ; oui elles lui ont parlé d'une couche supplémentaire, il n'était pas question de mettre une couche à la grandeur ;

[520.1.1] on a fait le tour, il a discuté de ce qu'il y avait à faire en se basant sur ce que Vincent lui avait envoyé ;

[520.2] il ajoute que quand on a fait la chambre, il y a une fenestration de cette maison-là, le soleil se lève sur la façade de la chambre, n'importe quelle maison, n'importe quel mur, si tu regardes un mur de côté c'est sûr que ce n'est pas parfait, c'est dur de faire un mur parfait dans ces conditions-là, c'est là qu'elle a demandé de mettre une couche de plus, il l'a fait sur certaines choses à sa dernière correction mais pas partout, il a fait comme deux murs de plus ;

[520.3] le Tribunal a demandé, le premier mandat en 2002 que vous avez eu, est-ce que c'était pour mettre 1 couche ou 2 couches ?

[520.3.1] il répond ça fait une couche de *primer* avec deux couches de finition, ça fait trois couches, on ne peut pas mettre juste une couche de finition sur un mur ;



[520.3.2] puis quand on a fait les réparations, il y avait deux murs qui fatiguaient la cliente, ce n'était pas inscrit dans le document à faire, il les a faits, il était là, ce n'était pas quelques choses de bien longs pour lui, il les a faits ;

520.3.2.1. sur ces deux murs, il y a quatre couches soit un *primer*, deux couches, plus une couche à la demande de la cliente et les autres ont trois couches soit un *primer* et deux couches.

[521] À la suite de sa visite de septembre 2022, un de ses employés est allé sur les lieux effectuer les travaux correctifs.

[522] Il est retourné sur les lieux le 26 octobre 2022, ça s'est bien déroulé, quand il est retourné il y avait des points spécifiques, on a fait le tour avec une cliente (la même que quand il avait fait les travaux, elle venait voir), et quand il a quitté il lui a demandé :

[522.1] « tout est beau, tout est correct merci bonjour » ;

[522.1.1] il a fait le tour avec elle et lui a demandé si tout est beau avant de partir et elle a répondu « tout est beau ».

[523] Les codes de couleur remis par les clientes étaient ceux de son fournisseur Sherwin Williams.

[524] Si selon APCHQ on évalue le travail de face à 6 pieds, lui travaille à 3 pieds ; c'est sûr que si la cliente se colle à 6 pouces, que ce soit une maison de 20 millions ou de 200 milles, c'est un gyproc, ce sont des joints, ce n'est jamais parfait, si on regarde un mur de côté avec la fenestration, c'est meurtrier, ça ne sera jamais parfait ;

[524.1] l'inspection c'est 6 pieds et « nous » on tolère 3 pieds comme entrepreneur, c'est de face et non côté.

[525] Dans les échanges entre les procureurs entre le 2 mai et 16 août 2023 produits en E-64⁴⁷, dans le tableau de réclamation, aux 4 dernières pages (à partir de 59 du pdf) : c'est écrit :

« 2. Peinture : les murs sont tachés et brisé » « corps de métier : peintre » « Commentaires : 22 mai 2023 en matinée Joint effectués le 22 mai 2023 – A COMPLETER SUIVANT LES TRAVAUX DE PLANCHER » « Date des travaux... 23 août AM » ;

[525.1] en voyant ce tableau, il confirme être allé sur les lieux le 23 août 2023, avec un employé qui avait fait la maison du début à la fin et la cliente était là ;

[525.2] ça s'est bien déroulé, on a éclaircifié les lieux qui avaient des retouches avec la cliente, on a fait les travaux ;

⁴⁷ Échange de courriels entre M^{es} Jean-Marcel Léonard et Jean-Philippe Desabrais entre le 2 mai et le 16 août 2023.



[525.2.1] comme toujours avant de partir, « est-ce que tout est beau tout est correct », si on dit non, je vais le revoir et on le refait, mais si on dit oui, la cliente est satisfaite, tout est correct ;

[525.3]le Tribunal lui demande : est-ce qu'elle vous a dit « faites-ça faites-ça » et vous ne l'avez pas fait?

[525.3.1] Il répond « ben non, j'ai fait ce qu'on m'a demandé » ;

[525.4]en sous question : qui est « on » ? ;

[525.4.1] Il répond : la cliente, ce qu'elle m'a montré c'était des réparations qui avaient été refaites ou mal faites, on a refait encore une fois ce qui était à faire, ce n'était pas aussi gros que la première fois mais on a fait ce qui était à faire et ça a été indiqué aussi par la cliente parce qu'elle lui a montré et la maison il ne la connaît pas par cœur- il y avait ça ça ça et il les a faits ;

[525.5]à la question du procureur : c'est la cliente qui vous a montré les endroits ?

[525.5.1] Il répond oui, je fais toujours le tour avec la cliente pour être sûr de ne rien oublier.

[526] Au même tableau en E-64, au point 5 : « Garde-manger. Corriger et compléter la peinture noire à la porte vitrée » ;

[526.1]il se souvient de cette porte, c'est une porte française qu'il se souvient avoir peinte le 23 août, la cliente a toujours été là.

[527] Il ajoute se souvenir du walk-in, la jonction des murs avec le plafond, de la chambre en haut, le plafond avec le mur :

[527.1]il y avait une craque qui s'est faite, ça a été réparé et il l'a repeinturée, c'était une partie du mur avec une partie du plafond parce que le plafond est comme en angle et il est accoté sur un autre mur, c'est que la réparation avait été faite ;

[527.2]une réparation a été faite et lui il l'a repeinturé après la réparation, quand il est parti le walk-in était correct les travaux étaient corrects il n'y avait plus de fissure, quand il est parti de la maison le 23 tout était correct.

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

[528.1]la décision de la GCR [du 27 janvier 2023] est-elle ce que Vincent Michaud vous a envoyée comme dossier? Il dit oui ;

[528.1.1] il confirme qu'il a reçu le point 2, peinture, p. 17 ;

[528.1.2] la page 27 de la décision 5 Garde Manger, ça lui dit quelque chose car il a repeinturée la porte vitrée, il sait qu'il l'a fait ;

[528.2]votre mandat était 1 couche de primer et 2 couches de finition, est-ce que des couches de finition ça correspond à de la peinture auto-scillante ;



- [528.2.1] il répond non (les deux couches de finition n'étaient pas auto-scellant), quand on fait de l'auto-scellant il y a une panoplie de sortes de peinture ;
- [528.2.2] c'est un primer qui est auto-scellant qui est scellant, plus la finition, s'il se rappelle bien, la peinture utilisée est la ProMar 200 de Sherwin Williams, le primer est mis avant la finition (la 400 c'est pour les plafonds) ;
- [528.3] aviez-vous le mandat de mettre de la peinture auto-scillante ?
- [528.3.1] il répond pas la finition non, ce n'est pas de l'auto-scellant ;
- [528.4] il ajoute avoir reçu le plan de couleurs de la designer probablement de la cliente, puis il demande à Vincent Michaud : est-ce que c'est première qualité ou c'est peinture contracteur [note du Tribunal : il n'a pas dit qu'elle a été la réponse à sa demande et personne ne lui a demandé] ;
- [528.4.1] quand on a de la couleur comme ça, c'est un primer et deux finitions et non, deux couches d'auto-scellants, chez Madame c'est un primer deux finitions ;
- [528.4.2] de la peinture auto-scillante, c'est beau c'est propre mais ce n'est pas une peinture qui se retouche bien, ce n'est pas une peinture qui est hyper-lavable, même que ce n'est pas très lavable ;
- [528.4.3] on met de la couleur, on met de la peinture acrylique qui se lave mieux ;
- [528.4.4] si on met 2 couches d'auto-scellant, c'est directement sur le gyproc (il n'y a pas de primer) ;
- [528.5] avez-vous vu le devis de la maison sur la peinture ?
- [528.5.1] Il répond non, il a reçu le document du designer, avec les codes de couleurs, toutes les compagnies ont des bons produits ;
- [528.5.2] il n'y a pas eu de changement ou d'extra, il a reçu le dossier du designer et il a fait ce qu'on lui a demandé, soit un primer et deux finitions, il n'a pas eu de spécifications qu'il fallait qu'il fasse de l'auto-scellant ;
- 528.5.2.1. évidemment quand on reçoit un plan de couleurs de même, on sait que c'est un primer - deux finitions ;
- [528.6] quel était votre mandat en septembre 2022 ?
- [528.6.1] Il répond qu'il avait reçu des photos prises par la cliente, Vincent Michaud lui a demandé s'il y avait des plaintes ou des choses manquantes, ce sont des spécifications de Monsieur Michaud et quand il reçoit ces spécifications il fait quand



même le tour avec la cliente pour pas qu'il y ait un oubli de l'un ou de l'autre ;

528.6.1.1. mais il n'était pas question de repeinturer des murs, ça c'est sûr, il n'y avait pas de spécification de repeinturer des murs au complet dans la maison de la cliente ;

528.6.1.2. il y a un mur où on avait changé les boiseries on a refait le mur ;

[528.6.2] il est allé sur les lieux le 8 septembre, puis le 11 septembre il est allé aussi quand il a envoyé un employé pour faire un tour pour montrer à ses gars quoi faire et il est parti, il n'est pas retourné après pour voir si tout était correct mais tous ses employés demandent si tout est correct avant de partir ;

[528.6.3] la dernière fois le 23 août 2023, il a demandé si tout était correct, on ne lui a rien spécifié comme quoi quelques choses n'étaient pas correctes, alors il est parti ;

[528.6.4] le 23 août 2023, c'était à la suite de la décision de la GCR, il a pris connaissance du dossier, il a convenu avec Vincent Michaud ce qu'on allait faire et ce que la GCR dit de faire, faut le faire ;

[528.6.5] de mémoire il y a aussi un mur dans le vestibule où il y avait un banc, et aussi, à chaque fois, le client demande peux-tu faire ci et ça, il n'est jamais regardant tant que ce n'est pas exagéré.

[529] Le Tribunal, montre au peintre quatre photos prises le 23 août 2023 vers 18 :00 (après son départ) :

[529.1]IMG_3171 – il dit voir une moulure, il dit que cela semble être du latex mal essuyé qui, peut-être, aurait dû être plus sablé ;

[529.2]IMG_3172 – il dit que ça a l'air d'une tache d'un accrochage de déménagement (au lieu d'un problème de peinture), quant au lieu, il dit que c'est dur à évaluer ;

[529.3]IMG_3174 – on est dans la garde-robe – ça été corrigé à deux reprises ;

[529.4]IMG_3211 – c'est du latex laissé par le gars de finition mais à l'intérieur c'est la finition du bois, c'est toujours plus rough ;

[529.4.1] ça quand on fait le tour avec la cliente on dit quand on part : est-ce que tout est beau et la cliente elle dit oui, il ne dit pas qu'on est parfait, personne n'est parfait, c'est quelque chose qu'elle aurait pu dire « heille », ça peut arriver il n'y a rien de parfait.

[530] La procureure des Bénéficiaires lui demande par la suite en faisant référence aux photos :



[530.1] à la décision de la GCR, p. 17 et s. il y a une photo 1, n'est-ce pas exact que c'était à votre connaissance que ça devait être refait ?

[530.1.1] Il répond oui, il va être obligé de chicaner son gars, oui, il reconnaît que c'est le même endroit qu'à la photo du 23 août au soir ;

[530.2] aussi la photo 2 de la décision ?

[530.2.1] Il répond qu'il voit bien que la réparation demandée à la décision n'a pas été faite (la trace encavée), c'est une erreur de notre part ;

[530.3] IMG_3212 – porte coulissante – on voit le cadrage, avez-vous travaillé sur le cadrage ?

[530.3.1] il répond que premièrement les lignes dans la boiserie (lignes diagonales), ce sont des défauts de boiserie ;

[530.3.2] ce qui est gauche, c'est du latex mal essuyé oui mon gars a peinturé par-dessus à l'extérieur, à l'intérieur c'est la finition à l'intérieur de la porte qui n'est pas adéquate ;

[530.4] IMG_3215 _ (peinture blanche sur peinture noire) ?

[530.4.1] il affirme que ça c'est du tape qui est resté collé sur la peinture quand on peinture les cadres ;

[530.4.2] il ne veut pas se sauver, mais quand on fait le tour avec la cliente et on lui demande « est-ce que tout est beau » et qu'on nous dit oui, on ne part jamais en sauvage, on l'a peut-être oublié le *tape*, ça ne peut pas être de la peinture ;

[530.4.3] il n'inspecte pas la maison à 100% si on ne lui indique pas ;

[530.4.4] en bas ça semble être du tape, en haut de la peinture ;

[530.5] IMG_3224 : la céramique sur le mur derrière la plaque à induction du four et le plafond au-dessus – avez-vous touché à ce plafond le 23 août ?

[530.5.1] Il ne se souvient pas ;

[530.6] IMG_3249, au rez-de-chaussée, sur le mur gauche ?

[530.6.1] Il voit une photo prise du haut comme si on le regardait de côté, avez-vous une photo de face car il n'est pas sûr que ça paraît tant que ça quand on regarde le mur de face, on prend une photo de haut en bas et on colle l'appareil proche du mur, on voit une imperfection mais il faudrait le constater en le regardant de face, sur n'importe quel mur si on se promène on va voir ça ;

[530.6.2] s'il y a une imperfection? Il voit comme une ligne, ce n'est ni un surplus de peinture, ni un manque de peinture vu que la ligne est aussi mince ;



[530.7]B-3.28, 28 de 33 (coup de rouleau au-dessus de 4 commutateurs) ?

[530.7.1] vous regardez un mur de côté, vous avez un reflet de lumière, c'est proche, je peux même vous dire qu'il y a de la texture de rouleau, il n'a aucune idée s'il a touché à ce mur le 23 août – on voit en maudit qu'il y a le reflet de la lumière ;

[530.8]à 32 de 33, (la procureure dit que c'est en haut du gym, lui c'est les fenêtres en coin qui donnent face à la rue/ et le bas du coin (a des petites fentes) on voit une rampe, ce n'est pas de la peinture, c'est le tape d'un coin à 90 (degrés) tape d'un joint qui aurait décollé de ce qu'il voit–la photo 0309 envoyée indique qu'elle a été prise le 4 novembre 2024 prise à 7 :18 ;

[530.9]IMG_4875 (1^{er} mars 2024) vous dites avoir réalisé des travaux à cet endroit-là le 23 août ?

[530.9.1] Il répond que ça semble être recraqué dans le walkin, à sa souvenance c'est le contour de mur.

[531] En réinterrogatoire, photo IMG_3212, on voit une porte coulissante, on voit à gauche du bois, cette structure est où ?

[531.1]Il répond à l'intérieur, on le voit parce que la porte est complètement poussée dans le fond, l'intérieur de ces boiserie-là ne sont pas terribles, ça c'est partout, c'est le fait que la porte est vraiment poussée dans le fond, c'est l'intérieur du cadrage – la porte est complétement poussée ;

[531.2]de quelle façon vous peinturez l'intérieur de ce cadre ?

[531.2.1] Soit au pinceau soit au fusil, si la porte est poussée flush on ne le voit pas [si la porte est à l'égalité du cadrage on ne le voit pas, si on la pousse complètement à l'intérieur on le voit], on peut la fermer sans la mettre au fond au fond comme ça, tu l'arrêtes flush à l'intérieur tu ne le vois pas ;

[531.2.2] ici quand les portes sont noires, pas les mêmes couleurs que les boiserie, on les fait « au rouleau de pinceau » sur place ce sont les procédures, si c'était tout blanc, on l'enlève on la *shoote* on la réinstalle – la porte que l'on voit a été faite avec des rouleaux de pinceau, des portes coulissantes on n'enlève pas ça.

[532] IMG-3215 pour la peinture noire, on a défait la porte, on a shooté le cadre, ça veut dire que cette porte-là a été enlevée ;

[532.1]comment fait-on pour enlever le petit peu de peinture blanche sur la peinture noire?

[532.1.1] Il répond en bas c'est un tape, avec un ongle ça s'enlève, en haut juste en le nettoyant, c'est du latex ça va partir, ça s'enlève bien ou avec de l'hydrate de méthyle, juste nettoyer ça sera corrigé.



Vincent Michaud

[533] En contre-interrogatoire, quant aux photos de peinture (A-23, p 239 de 398) que le peintre a reconnu ne pas avoir été faite, il répond qu'il avait demandé au peintre de faire le tour avec la Bénéficiaire pour être sûr qu'elle soit satisfaite, même si ce n'était pas dans la décision GCR, pour être sûr qu'on n'ait pas à retourner, c'est ce qu'il a témoigné qu'il a fait, puis après coup on revient et on cite des manquements-

[533.1] on avait demandé la satisfaction des clients, son peintre a confirmé l'avoir fait et après coup on voit les photos que ce n'est pas fait, c'est ce qu'il peut dire

Peinture au chapitre de « Points omis »

Lucie Roy

[534] La Bénéficiaire identifie sur son « Annexe 1 au 31 mai 2022 – Travaux à terminer au [...] A Parfaire » (pièce B-1.9), les points dénoncés qu'elles affirment ont été omis par l'Administrateur parmi lesquels :

[534.1.1] peinture noire à l'ensemble des portes vitrées coulissantes sur rail – Annexe 1 révisée, (p. 97 de B-1.7) :

[534.1.2] point 5 Walk-in de cuisine/Garde-manger : Corriger et compléter la peinture noire a la porte vitrée coulissante sur rail. Voir à la remplacer si ses corrections ne sont pas possibles ;

[534.1.3] point 6 Salle de bain du rez-de-chaussée : Corriger et compléter la peinture noire a la porte vitrée coulissante sur rail donnant accès à la salle de lavage. Voir à la remplacer si ses corrections ne sont pas possibles ;

534.1.3.1. la Bénéficiaire dit que le contour de la vitre, ça devait être une porte noire avec vitre givrée, elle voit un contour blanc autour de la vitre givrée – le silicone n'est pas droit et la peinture blanche a rentré entre les deux entre les deux portes, ça ne semble pas être des portes neuves

Plaidoirie de l'Entrepreneur

[535] L'Entrepreneur plaide qu'il est difficile de comprendre la dénonciation car on a fait une dénonciation générique, « tous les murs sont tachés et brisés ».

[536] Dans la première décision, le conciliateur mentionne avoir fait le tour et que lors de la première visite du 18 juillet, il y avait des désordres à la chambre des maîtres, walk-in, bureau et au rez-de-chaussée des coups de rouleaux et portes/cadrages.

[537] Puis il dit que vers le 9 septembre il y a eu une visite et entente entre le sous-traitant de peinture et les Bénéficiaires sur la portée des travaux – ça c'est la



décision, et dans son courriel (E-99) du 11 octobre 2022, Giardetti écrit que le 8 septembre il a rencontré Julie Maisonneuve pour les travaux à faire.

[538] Puis le 5 décembre le conciliateur dit que le travail est conforme hormis certains points où il demande des corrections – Giardetti a admis que les photos 1 et 2 de la page 18 c'est à refaire, il ne s'est pas défilé et l'Entrepreneur a dit que c'est pour cela qu'on demande au sous-traitant de faire le tour pour confirmer que tout est beau.

[539] Il ne sait pas ce que les Bénéficiaires demandent précisément à part les photos 1 et 2 de la première décision de la page 18, autre qu'une insatisfaction généralisée.

[540] On produit pleins de nouvelles photos, on voit que les photos sont prises beaucoup plus tard, la garantie GCR n'est pas une garantie à vie, il y a des éléments qui sont exclus, notamment les fissures (le Tribunal ajoute alors : par des causes naturelles) – il plaide que le toit dans la chambre n'est pas déneigé, il n'y a pas de preuve d'expertise sur cet élément mais évidemment un couvert de neige sur un toit peut appliquer une pression et faire des fissures, des fissures sur du gypse, ça peut être un comportement assez normal des matériaux, rien dans la preuve dit que ces fissures sont anormales et au surplus, ce sont des photos prises plus d'un an après la fin des travaux.

[541] Quant au point 5, à la porte vitrée coulissante sur rail, la conciliatrice Delage affirme à la suite de ce qu'elle a vue, elle dit c'est conforme alors que les Bénéficiaires sont très exigeantes, à B-3.47 une vidéo de janvier 2025 où on zoome, on met ça le plus proche possible, alors que ça prend une distance pour évaluer, à un pouce il y aura toujours des défauts.

Décision sur la peinture

[542] Le Tribunal accueille en partie la demande d'arbitrage.

[543] La seule ordonnance que le Tribunal peut émettre est selon la preuve produite malgré le fait que la demande est pour l'ensemble des lieux, et en vertu du *Règlement* qui ne couvre pas la malfaçon apparue après le 31 mai 2023.

[544] Le Tribunal rejette la demande de tout repeindre sur la base que Sherwin Williams serait de qualité inférieure, faute de preuve probante, et sur la base d'un mauvais travail généralisée, faute de preuve probante.

[545] Le Tribunal a bien vu que le devis du 4 avril 2021 (E-24) indique « o Peinture intérieure *blanche* uniforme (Deux couches de peinture auto-scillante) » mais l'Annexe du 19 janvier 2022 traite de peinture qui n'est plus blanche et au final on a eu un primer ou apprêt qui sert de scellant et deux couches de peinture de couleur.

[546] Le Tribunal considère crédible le témoignage du peintre qui dit avoir fait le tour et avoir demandé est-ce que tout est beau et la cliente a répondu oui (même si le Tribunal a bien entendu qu'elle souhaite tout voir repeindre sa maison), il ne dit



pas qu'on est parfait, personne n'est parfait, c'est quelque chose qu'elle aurait pu dire « heille », ça peut arriver il n'y a rien de parfait.

[547] Le Tribunal a noté ces deux éléments qui ont empêché de clore le différend sur la peinture :

[547.1] d'une part, le 23 août 2023, la Bénéficiaire a pris ses photos de manquements reprochés après le départ du peintre au lieu de les prendre en sa présence – alternativement, des post-its ou du ruban vert ou rouge aurait pu être posé en la présence du peintre et lui dire qu'on allait y prendre une photo s'il ne corrigeait pas ce qui y était dénoncé ;

[547.1.1] par exemple à la photo IMG_3171 – le peintre à l'audience dit que cela semble être du latex mal essuyé qui peut-être aurait dû être plus sablé, pourquoi la photo a été prise seulement après le départ du peintre (ou de son employé) ;

[547.2] d'autre part, sur place, le sous-traitant a refusé d'effectuer certains travaux pourtant ordonnés par GCR au prétexte que ce n'est pas sa responsabilité.

[548] Autre enjeu : la garantie de la GCR n'est pas indéfinie : d'une part, pour la malfaçon non-apparente elle est limitée à la découverte à un an de la réception du 31 mai 2022 (article 10 paragraphe 3^e), d'autre part, le Tribunal rend une décision déraisonnable, aux dires de la Cour supérieure dans *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle*⁴⁸, s'il affirme que ce n'est pas nécessaire de fixer le moment de la découverte quand un bénéficiaire en novembre 2024 ne lui en donne pas la preuve ;

[548.1] c'est la raison pour laquelle, à la vue des photos pour le décollement des joints, le Tribunal soussigné a demandé à quel moment cela avait été découvert et il n'a reçu aucune réponse précise, alors que pour bénéficier de la garantie, le bénéficiaire a le fardeau de prouver qu'il/elle y a droit.

[549] Pour les portes vitrées peinturées noires dont on se plaint qu'on y voit encore le blanc, le Tribunal rejette ces réclamations vu qu'on ne lui a produit que des photos hyper zoomées d'une part, et en ce qui concerne la porte du garde-manger, le peintre a affirmé l'avoir repeinturée.

[550] Quant aux photos qui montrent une fissure ou un déplacement, le Tribunal n'a aucune preuve qu'il s'agisse en 2024/2025 d'un autre phénomène que l'assèchement de l'ossature de bois d'une maison neuve, alors que le *Règlement* exclut le comportement normal des matériaux de la couverture de la garantie :

12. Sont exclus de la garantie:

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

⁴⁸ 2008 QCCS 3274 (Hélène Langlois, j.c.s.), par. [90] à [93] <<https://canlii.ca/t/1zr71>> (décision qui porte sur le délai de la dénonciation alors en vigueur, dont la date de la découverte constituait le point de départ).



[551] Après une longue analyse, vu la preuve, le Tribunal accueille la réclamation pour les éléments mis dans les Conclusions de la présente Sentence.

3 Armoires non conformes et presque toutes endommagées

[552] Le 31 mai 2022 (Annexe 1 de la décision du 27 janvier 2023), les Bénéficiaires ont dénoncé une liste (en plus de la colle et le coulis) :

Correction aux armoires de cuisine (Voir liste établie avec fournisseur/sous-traitant rencontré le 21 mai 2022) et Manques articles de quincailleries aux armoires de cuisine

[553] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Basé sur les listes de déficiences des bénéficiaires et afin d'alléger le texte, nous regroupons ici plusieurs désordres ayant comme tronc commun le mobilier intégré de la cuisine.

A) Les listes de déficiences faisant office de dénonciation, reçues au mois de mai 2022.

1-corrrections aux armoires de cuisine;

2-manque articles de quincaillerie;

3-souillures de colle et coulis apparents sur les armoires et façades de tiroirs de caissons;

4-erreur de conception, caissons au-dessus du four;

5-l'espace pour le réfrigérateur;

6-espace cellier quadrillé;

7-nombreuses égratignures aux tablettes de l'ilot;

B) Les listes du mois de septembre 2022

1-corrrections aux armoires de cuisine. (Les bénéficiaires précisent de vérifier les charnières et ajoutent que plusieurs armoires et tiroirs sont brisés)

2-Pas d'indications sur la liste, donc résolu;

3-souillures de colle et coulis apparents sur les armoires et façades de tiroirs de caissons;

4-erreur de conception, caissons au-dessus du four;

5-l'espace pour le réfrigérateur;

6-espace cellier quadrillé.;

7-nombreuses égratignures aux tablettes de l'ilot.



ANALYSE

1- Correction aux armoires;

La première liste est muette sur les désordres observés. La 2e dénonce des égratignures, bris, qui ont été réparés par l'entrepreneur.

2-Manque articles de quincaillerie

La 2e liste n'évoque pas ce désordre, Nous comprenons que cette situation est réglée.

3-souillures de colle et coulis;

La situation n'est pas réglée et nous l'avons observé au plafond, au-dessus du comptoir.

4-erreur de conception des armoires au-dessus du four;

Trois espaces égaux de 14 pouces de hauteur étaient prévus mais selon l'entrepreneur, le four est moins haut de 10 pouces, ce qui explique un espace plus grand directement au-dessus du four ayant été construit selon le four.

5- Espace pour réfrigérateur;

Celui-ci a été modifié mais les travaux auraient laissés le mur derrière non-ragrée. Situation que nous n'avons pu observer.

6- Espace cellier;

Le plan original prévoyait un cellier dont les compartiments étaient en 45 degrés. Au final, les espaces sont à l'horizontale.

7- Nombreuses égratignures aux tablettes de l'ilot;

Il nous est impossible d'imputer la responsabilité à l'une ou l'autre des parties. Les bénéficiaires mentionnent que c'est l'entrepreneur qui aurait déposé des céramiques et l'entrepreneur mentionne qu'il a avisé les bénéficiaires que la couleur noir mat générerait ce genre de problèmes. Il ne se sent aucunement responsable et mentionne que c'est la vaisselle qui a probablement causé le désordre.

DÉCISIONS

1- Non reconnu parce-que non dénoncé sur la première liste et des travaux de retouches ont été faits.

2- Résolu sans ordonnance.

3-Reconnu



4- Non reconnu. La photo expose un four combiné, soit de type régulier en dessous et micro-onde au-dessus. Le plan expose un four double qui lui est de type conventionnel mais avec deux compartiments de même dimensions. Selon l'ébéniste, les plans ont été acceptés par les bénéficiaires avec cette modification.

5- Reconnu.

6- Non reconnu. Selon l'ébéniste, les plans ont été acceptés par les bénéficiaires avec cette modification.

7- Reconnu

[554] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Les armoires de cuisine sont non-conformes et doivent être corrigées (charnières à vérifier, armoires et tiroirs brisés) ce qui a été dénoncés en temps utile.
 - o (B.1.3 et B.1.4), mais non-reconnus par l'administrateur, B.1.1, page 21)
- Les armoires au-dessus du four ne sont pas conforme. L'espace vide a été comblé avec des modifications apportées qui ne correspondent pas aux plans de designers et des demandes initiales.
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B.1.1, page 21),
- Les portes d'armoires sont non-conformes.
 - o (Omis par l'administrateur, B-3.1)
- Les tiroirs sont non-conformes puisque certains ne s'ouvrent pas ou sont tout simplement manquants.
 - o (Omis par l'administrateur, B-3.1)
- Présence de souillures de colle et de coulis.
- L'espace pour le frigidaire n'est pas conforme et est contraire aux spécifications fournies à l'entrepreneur-intimé. Ce faisant, le frigidaire n'entrait pas dans l'espace et l'installateur a été dans l'obligation de procéder à des modifications artisanales pour faire entrer le frigidaire dans l'espace non-conforme et le mur derrière demeure non-fini.
- Quant aux égratignures des tablettes de l'îlot, nous vous référons au point 34 [note du Tribunal : le point 34 parle de tablettes au mur et non de l'îlot]

[555] Le point 3 est traité en même temps que le point 98.

98. Caissons de cuisine et autre défauts apparent par l'ing.

(Dénonciation) De façon générale, nous constatons que la finition de plâtre, le comptoir, l'ajustement des portes dans la cuisine ainsi que le ménage final n'ont pas été complétés et reste à finaliser. Selon nos échanges avec les propriétaires, nous comprenons également que les tablettes auraient été endommagées (égratigné) par l'entrepreneur.

Situation traitée ailleurs dans la réclamation.

Analyse et décision

Les bénéficiaires déclarent, en ce qui a trait au point 98, que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs ou que les travaux ont été réalisés (selon le cas) et que par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise.



[556] Même s'il a témoigné après les Bénéficiaires et leur ingénieur Lampron, le Tribunal débute la narration des témoignages par le cuisiniste de l'Entrepreneur, Simon Juteau, qui a effectué des travaux correctifs le 25 mai 2023.

Simon Juteau

[557] Simon Juteau a témoigné après les Bénéficiaires Roy et Maisonneuve, qui ont témoigné l'une en novembre 2024, l'autre en janvier 2025.

[558] Simon Juteau est représentant cuisiniste pour les Entreprises Simon Juteau, un de ses fabricants est Armoires Sylvain Labelle depuis 1994, et plus régulièrement avec Monsieur Labelle depuis 2020.

[559] L'Entrepreneur lui a donné le contrat de faire les armoires de cuisine.

[560] Pour l'approbation de ses plans de cuisine, il a d'abord rencontré les clientes pour faire les plans, les choix de matériaux, de couleurs, puis il fait une soumission au contracteur et un dessin 3D aux clientes sauf qu'ici les clientes avaient déjà un 3D de fait par leur propre designer, qu'il a refait selon son expertise et sa méthode de travail ;

[560.1] il a fait les armoires de cuisine, deux vanités de salle de bain, deux modules dans le vestibule d'entrée, le garde-manger au walk-in, l'emplacement de la laveuse-sécheuse ;

[560.2] sur les plans de base il y avait le walk-in du 2^e étage mais dans ce dernier cas, elles ne l'ont pas pris.

[561] Il a envoyé le 3D aux clientes par courriel, qui lui ont fait faire plusieurs modifications puis par la suite, elles lui ont envoyé un « go » et on a rentré ça en production tel quel – au final elles ont approuvé son plan par courriel ;

[561.1] ce courriel de confirmation du 11 mars 2022 est produit sous E-69 avec les photos 3D et les notes de l'une des clientes « Nous acceptons tout sauf le walk-in au 2e », « C'est un GO de notre part » « La seule modification est au garde-manger. Nous enlevons 3 tiroirs. Ceux face à nous en entrant. SVP ajuster le prix en conséquence. Encore là rien ne nous empêche d'aller en production même sans prix ajusté ;-). » [...] ;

[561.2] à 5 de 11, on voit un rack à vin sous l'escalier – le Tribunal conclut que la question de l'espace en carrés au lieu des losanges est non pertinente aujourd'hui ;

[561.3] à 6 à 11 on voit l'ilot ;

[561.4] à 7 de 11, le garde-manger au walk in (enlevez les 3 tiroirs à l'extrémité à droite), elle a dit on n'en veut pas, puis quand Sylvain est allé faire des réparations elles ont dit qu'il manquait 3 tiroirs il a donc rajouté les 3 tiroirs après l'installation – elles disaient qu'ils étaient manquants alors qu'ils les avaient enlevés ;



[561.5]à 8 sur 11, eux ne fournissent que la vanité imitation bois de la salle de bain car le comptoir est un évier fait sur mesure, il croit en béton ;

[561.6]à 9 sur 11, salle de lavage collée sur la salle de bain du rez de chaussée, les modules et les panneaux pour solidifier le comptoir ;

[561.7]à 10 sur 11, la vanité à la salle de bain à l'étage (le comptoir évier ce n'est pas lui) et à 11 sur 11, c'est le walk in qu'il n'a pas fait.

[562] Après l'installation, les clientes ont appelé Vincent Michaud pour dire qu'il y avait des choses à réparer.

[563] Il a reçu une liste de déficiences, de choses à faire, il en a fait une liste personnelle qu'il a donné à Sylvain Labelle avec les déficiences à réparer, il produit une liste de déficiences qu'il a réparées en mai 2023 (sous E-98), plus la réparation de la tablette de l'îlot et une patte de l'îlot

[564] Une tablette dans l'îlot a été changée – quand on a fait les choix de couleur, au départ, il leur a dit que le noir mat, c'est une couleur qui très *graffignante*, il n'y a pas de garantie en tant que telle s'il y a des personnes qui passent à côté avec des clés qui accrochent ou que des choses sont frottées dessus ;–

[564.1] quand on est allé, il y avait des grafignures sur la tablette noire et on voyait que c'était comme de la céramique qui avait été tirée, Madame Maisonneuve a dit que de la céramique avait été mise là et que les gars de céramique tiraient dessus « donc la responsabilité n'était pas la nôtre » mais on les a changées quand même ;

[564.2] le noir mat on essaie d'en faire le moins souvent possible, il avertit ses clients que c'est sensible aux grafignures.

[565] Dans la cuisine il avait réparé les tablettes, il avait réparé aussi une patte qui était abimée, une des pattes de l'îlot ; en haut du garde-manger il y avait le silence qui était comme mal installé mais on l'a réparé.

[566] À la question :

[566.1] sur la liste, c'est écrit « ajustez toutes les portes et tiroirs » donc vous avez « ajusté toutes les portes et tiroirs? » ;

[566.1.1] Il répond oui ;

[566.2] dans une cuisine ou ailleurs, est-ce que c'est normal d'avoir à ajuster des pentures d'armoire?

[566.2.1] Il répond oui, surtout dans une maison neuve parce qu'une maison va travailler et ça fait bouger les modules oui, et à force d'ouvrir et de mettre de la vaisselle (des poids), les gens peuvent appeler 2 mois ou 1 an après ;

[566.3] en arrière du frigidaire de la cuisine, quelle proposition avez-vous fait?

[566.3.1] Il répond il y a un morceau de gyproc qui a été enlevé *j'imagine* pour que le frigo puisse entrer, eux avaient proposé



de mettre un morceau de *masonite* (panneau pressé) pour cacher le 2X6 (ou 2x4 ou 2x8), Vincent Michaud lui avait demandé de voir s'il y avait possibilité de cacher ça, on lui a dit qu'on pourrait le faire avec un masonite blanc mais Madame Maisonneuve a refusé qu'on mette un masonite [note du Tribunal : le Tribunal conclut de la preuve qui suit que le refus consistait à savoir qui allait déplacer le frigo].

[567] Sylvain Labelle est allé une première fois avec ses hommes pour réparer ;

[567.1] le 25 mai 2023, quand lui il est allé une deuxième fois pour finaliser, il lui a demandé d'être là pour être sûr et certain que tout était bien fait, que toute la liste au complet était complète, de vérifier avec les clientes que tout était conforme avec ce qu'elles voulaient pour que ce soit « clean » ;

[567.2] Sylvain Labelle a fini les travaux avec ses deux employés, puis lui il a fait le tour avec Sylvain et la cliente (la plus petite des deux Bénéficiaires), la cliente a dit que tout était beau, tout était à son goût, toutes les réparations demandées étaient faites ;

[567.2.1] il a fait le tour de toutes les déficiences, cuisine, salles de bain, salle de lavage et l'entrée ou le vestibule et elle a dit que tout était beau ;

[567.2.2] quand ils ont fait le tour, tout ce qui était sur la liste (produite à l'audience) et tout ce que Sylvain a fait de plus à la demande de la cliente qui n'était pas sur la liste, tout était correct, Madame disait que tout était beau ;

[567.2.3] il lui a demandé de signer le papier, soit sa liste de déficiences pour dire que tout était beau, tout était fait ;

567.2.3.1. elle n'a jamais accepté de signer le papier.

[568] Ils sont partis de là en se disant que tout était beau, un employé a pris des photos à l'intérieur (on voit la date sur les photos du 25 mai 2023).

[569] Quand ils sont sortis ils ont dit à Vincent Michaud qui était à l'extérieur qu'ils n'avaient pas pu faire signer le papier parce que Madame ne voulait pas.

[570] Ils sont partis, ils n'ont plus eu de nouvelles, il pensait que tout était terminé.

[571] À la question du Tribunal, aviez-vous cette liste en main quand vous avez fait le tour avec elle?

[571.1] il répond oui, c'est le papier qu'il voulait qu'il soit signé, mais il n'a pas été signé, il avait aussi le dossier au complet ;

[571.2] à la sous-question, est-ce qu'elle vous a dit pourquoi elle ne voulait pas signer?

[571.2.1] Il répond non ;



[571.3]à la sous-question : vous avez fait le tour de la liste, vous avez dit qu'elle était satisfaite de ce qui était sur votre liste, mais y a-t-il autres choses qui n'était pas satisfaisant?

[571.3.1] Il répond « que je n'avais pas sur cette liste-là? Non, tout était beau tout était correct à part l'histoire du masonite derrière le frigo où le gypse avait été enlevé mais ça n'avait pas rapport avec nos travaux à nous. »

[572] En contre-interrogatoire, il ajoute ce qui suit.

[573] Il est allé trois fois pour les mesures, il est retourné la dernière fois le 25 mai (2023).

[574] Quand il est arrivé les employés de Sylvain était déjà là.

[575] Le 25 mai (2023), il y avait lui-même, Sylvain Labelle, Mario Guenette, Benjamin Labelle.

[576] Quant au masonite blanc derrière du frigidaire, il se souvient qu'on a parlé qu'il fallait retirer le frigidaire où l'eau est branchée puis le remettre, mais que les clientes ne voulaient pas le faire elles-mêmes.

[577] Ce qu'il a compris c'est que le frigo n'entraît pas parce que la largeur n'était pas bonne donc il a présumé que c'était le côté mais on lui a dit que le gyproc a été enlevé par le gars qui fait l'installation du frigo parce que le frigo n'entraît pas dans le trou.

[578] Vincent Michaud avait demandé si on pouvait mettre quelques choses, la seule suggestion que Sylvain Labelle avait était un masonite parce que si on met un morceau de mélamine, c'est plus épais que le gyproc.

[579] Le 25 mai (2023) quand on a proposé de faire un masonite Madame Maisonneuve a dit que ce n'était pas sa responsabilité de l'enlever et de le réinstaller.

[580] Lui était là pour mettre un morceau de masonite pour remplacer le morceau de gyproc mais la responsabilité de retirer le frigidaire on n'a pas parlé de ça en tant que tel, elle, elle a dit que ce n'était pas sa responsabilité.

[581] Si on regarde vos plans (photos 3D au courriel) à E69, quelle tablette a été réparée ?

[581.1] Il répond que c'est la tablette de l'ilot au centre (4 sur 11) (il y a deux tablettes à gauche de l'ilot, c'est la tablette du centre pas celle du bas), c'est la seule tablette qu'il a remplacée (sur la feuille c'est écrit réparer les tablettes).

[582] La patte réparée, c'est la patte de l'ilot pratiquement en dessous du robinet ce n'est pas la patte de gauche, il a réparé dans le bas de la patte, c'était comme graffigné et des morceaux de mélamine étaient partis ;

[582.1] un morceau d'arborite a été collé par-dessus.



[583] La liste de déficiences (E98), c'est lui qui l'a écrite pour Sylvain à la suite de l'inspection, les pages 19, 20 et 21 de la décision (de la GCR), c'est ça qu'il avait, Sylvain lui a dit ce qu'il avait à faire, lui a rajouté ses items sur la liste.

[584] Quant à l'élément point 3 « souillures de colle et coulis », il a montré à Madame que c'était sur la céramique, il n'y avait pas de colle ni de coulis sur ses armoires.

[585] Il ajoute que « quand on est arrivé là les armoires étaient extrêmement sales, ce n'est pas notre responsabilité de nettoyer les armoires de cuisine quand les gens ça fait deux ou trois semaines (sic!) demeurent dans la maison » ;

[585.1] le Tribunal note pendant son délibéré ignorer à quelle date il réfère pour dire « quand on est arrivé là ».

[586] A votre liste E98, vous écrivez « garde manger porte du centre 3 pentures » que voulez-vous dire par ça?

[586.1] Il répond que la porte était grande, donc on a rajouté une 3e penture pour être sûr que la porte ne crochisse pas – à ce moment-là il n'y avait pas de dommage à la porte, normalement on met 3 pentures et ça avait été oublié.

[587] Sylvain Labelle a fait venir toutes les pentures de la même place, du même fournisseur, normalement c'est la même marque.

[588] À la question, « Ajustez toutes les portes et tiroirs », on est où?

[588.1] Il répond qu'on a fait le tour au complet de toutes les pièces pour voir s'il y avait des portes à ajuster, et des tiroirs, quand il a donné ça à ses hommes, tout le monde a fait le tour au complet et quand on a fait le tour avec Madame Maisonneuve on a fait le tour de *toutes* les appartements, toutes les pièces au complet pour vérifier que toutes les portes avaient la même distance à chaque côté, que tout était beau.

[589] Lors de la 2e journée (le 25 mai) il était sur place quand Sylvain Labelle et ses hommes ont terminé les travaux et quand il était là Madame Maisonneuve est restée tout le long avec lui.

[590] La liste E98 n'a pas été faite seulement à partir de la décision de la GCR, il l'a faite aussi avec Madame Maisonneuve par téléphone, par exemple les racks à ustensiles racks à épices ce sont des choses dont on a parlé par téléphone ça n'avait pas rapport avec la décision, il y a certaines choses dans sa liste que Madame Maisonneuve avait demandées de rajouter.

[591] Les autres éléments ajoutés qui ne viennent pas de la décision GCR : les 3 tiroirs que Sylvain a rajouté dans le garde-manger walk-in qu'elles disaient qu'il manquait alors qu'elle les avait enlevés, la langue de chat elle a dit qu'il en manquait une, le rack, le dessin sur sa liste c'était pour le remplacement de la pole, dans la salle de lavage, le rack à épice), et les deux divisions pour les couvercles de chaudron qui n'étaient pas dans la liste ;



[591.1]le Tribunal note que les questions des Bénéficiaires ont seulement porté sur des éléments ajoutés à sa liste, mais jamais, si des éléments avaient été demandés par les Bénéficiaires et refusés par lui.

Étienne Lampron

[592] Le Tribunal note que s'il a témoigné sur son rapport de 2022 (B-3.5), le 21 juin 2023, l'ancien procureur des Bénéficiaires a envoyé le rapport de l'expert (B-3.2) à la suite des visites de l'expert les 15 mai et 18 juin 2023, avec une lettre qui dit que le rapport mentionne que les points accordés sont « mal exécutés et doivent être complétés, corrigés et/ou refaits en tout ou en partie » :

[592.1]or, le rapport de juin 2023 ne traite des travaux d'armoires que pour :

[592.1.1] « figure 5 - des souillures sont toujours présentes »,

[592.1.2] « figure 7 et 8 – les joints [de la tablette du haut] ne sont pas serrés » et

592.1.2.1. il ajoute à l'audience : à la figure 7, on voit une ligne pale, c'est le jour qui est ouvert, c'est mal ajusté sur le meuble, c'est toute la jonction entre la tablette et le meuble, ça se projette sur toute la longueur de la tablette ;

[592.1.3] « figure 9 – fixation artisanale [couleur des fixations différentes de celle de la tablette] » ;

592.1.3.1. il ajoute à l'audience : figure 9, sous la tablette, la fixation brun pâle n'a pas la même couleur que la tablette noire, c'est la tablette du milieu à la figure 6.

[593] Il réfère à son rapport B-3.5 en septembre 2022 il avait écrit, sans faire de liste précise (page 23 de B-3.5) :

De façon générale, nous constatons que la finition [...] [note du Tribunal : c'est la dénonciation reproduite dans la décision de l'Administrateur] ;

[593.1]le Tribunal lui fait remarquer que quand on est trop général dans les problèmes de cuisine, il est difficile de faire des ordonnances exécutables de façon précise si on ne dit pas exactement quels (et où) sont les problèmes.

Lucie Roy

[594] La Bénéficiaire Roy affirme quant à la figure 9 de B-3.2 pour la fixation sous la tablette, qu'on peut les voir quand on est allongé sur son divan, c'est la hauteur du divan –

[594.1]elle veut avoir une tablette conforme, ils ont remplacé cette tablette, elles ont acheté un îlot tout fait du même matériel qui n'avait pas de bout comme ça qui était apparent ;

[594.1.1] en réponse à l'objection du procureur de l'Entrepreneur disant qu'on n'a pas produit de contrat qui montre que c'est « tout du



même matériel », elle affirme que c'est suite aux travaux correctifs, avant ce n'était pas comme ça.

[595] Elle témoigne sur des photographies envoyées en cours d'audience du 6 novembre 2024, des photos prises en... avril 2022.

[596] Quant aux souillures, le Tribunal fait remarquer que ça avait été reconnu et lui demande si on a des photos récentes et la réponse est « il faudrait qu'on valide si on a des photos d'aujourd'hui ».

[597] Au 11e jour d'audience, alors que la dernière photo produite était des armoires, le Tribunal a demandé, si la photo sur laquelle elle témoignait reflétait la situation actuelle et on a répondu oui, en produisant une photo du... 12 avril 2022.

[598] Le Tribunal a demandé à au moins deux reprises à la procureure des Bénéficiaires « si vous voulez que je fasse une ordonnance pour la cuisine, il me faudra des photos avec une liste précise, faut que les gens comprennent en lisant la décision de quoi je parle. », mais ce fut *vox clamantis in deserto*.

[599] La Bénéficiaire Roy dit que les armoires ne sont pas conformes à leurs demandes, elle ne savait pas qu'elle devait aller dans les détails, plutôt qu'elle ferait le tour avec quelqu'un, on a payé 8,100\$, c'est difficile à expliquer tout ce qui n'est pas conforme, on nous a vendu des tiroirs qui ferment lentement, que la porte ne claque pas ;

[599.1] Le Tribunal a fait remarquer qu'il ne suffit pas que quelqu'un vienne dire, « je ne suis pas content » pour qu'il condamne la GCR ; si dans la réclamation, on a juste mis « non conforme », elle en a le fardeau de preuve.

[600] Pour le frigidaire, quand on est arrivé le frigidaire ne rentrait pas dans l'armoire, dans le fond le mur était comme décalé, on a dû ouvrir le mur pour pouvoir rentrer le frigidaire, le mur devait être fini en arrière, on a dû faire un trou dans le mur.

Julie Maisonneuve

[601] La Bénéficiaire Maisonneuve témoigne deux mois après la Bénéficiaire Roy.

[602] À la video 3.42, elle dit vouloir montrer un désalignement de tous leurs caissons de leurs armoires de cuisine face à l'îlot dans la cuisine au premier étage, elle affirme qu'on voit clairement qu'ils sont *désenlignés*, c'est comme ça depuis le jour 1 ;

[602.1] elle ajoute en avoir fait part au cuisiniste qui est venu sur les lieux mais Monsieur Michaud avait donné des directives de ne pas corriger la situation ; (note du Tribunal : cet élément n'a pas fait l'objet de question à son contre-interrogatoire) ;

[602.2] le Tribunal lui rappelle ce qui a été soulevé lors de l'interrogatoire de la Bénéficiaire Roy deux mois plus tôt : il n'y avait pas de liste de déficiences alléguées et le désalignement n'est pas dans la liste ;



[602.2.1] elle dit depuis le jour 1 nous autres on a toujours déclaré que les armoires de cuisine avaient beaucoup de déficiences ;

[602.3]le Tribunal lui demande : est-ce que vous avez fait une liste de ces déficiences-là ?

[602.3.1] elle répond dans la première dénonciation ;

[602.4]le Tribunal lui dit : je vois « corrections aux armoires de cuisine » ;

[602.4.1] elle répond c'était général pour nous il y avait plusieurs déficiences *il aurait fallu faire un fichier exorbitant* ;

[602.4.2] sa procureure dit « je vais le plaider » ;

[602.4.3] le Tribunal réplique : « j'ai eu des longs arbitrages sur des armoires de cuisine mais les gens avaient une liste très précise de ce qu'il n'allait pas et dans les conclusions étaient aussi très très précises⁴⁹ ».

[603] À la vidéo 3.46 de janvier 2025, elle commente qu'on est sur l'îlot central dans la cuisine, on voit les blocs qui font semblant d'équerre, c'est accroché comme ça on voit le coin d'une patte arrachée, ils ont mis de la colle pour essayer de la faire maintenir mais ça n'a pas maintenu ;

[603.1]le Tribunal lui demande où cela est dénoncée que la patte collée par Juteau en mai 2023 a décollé, ou que le coup de pied de l'armoire tombe constamment.

[604] La Bénéficiaire Maisonneuve commente sa vidéo pièce B 3.46_1, dans la cuisine, section « bar café » avec une porte coulissante qui rentre à l'intérieur avec des charnières déficientes, il y a comme deux modèles différents ou de marques différentes – chaque fois qu'on rentre ou sort la porte coulissante – ça avait été démontré avec Monsieur Legault, elle accroche ce qui fait qu'au bas de la porte il y a une grande graffigne ;

[604.1]à chaque fois qu'on l'ouvre, ça accroche, il y a comme une jonction qui se crée, on a une ligne tout le long, elle accroche en rentrant, le coin gauche est un peu plus usé

[604.2]le Tribunal a demandé c'était quel point, la procureure répond Armoires, point 3, p. 17 de la décision de janvier 2023, « le 31 mai elle dénonce les égratignures bris » et on a l'expertise de Monsieur Lampron du 22 septembre dénoncé à la 5e dénonciation, portée en arbitrage ensuite.

[605] Il y a aussi un problème de charnières dans le garde-manger au tiroir du bas, on a deux tiroirs comme cachés en arrière des armoires, il y en a un qu'on a dû enlever, la charnière est non-fonctionnelle ;

⁴⁹ *Desbiens et Maisons Laprise inc* 2023 CanLII 102832 (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/k106j>> par. [495.8.4].



[605.1] on avait réussi à l'ouvrir et fermer une première fois mais ça n'a pas fonctionné donc on l'a enlevé, la charnière était de toute évidence non-fonctionnelle.

Vincent Michaud

[606] Quant au derrière du frigo, il réfère au courriel du 5 mai 2023 des Bénéficiaires qui lui ont dit (E-95) :

Le point #3 concerne les armoires. Le mur à l'arrière du frigidaire est fait de gypse. Bien vouloir vous tenir à vos obligations aux armoires avec le cuisiniste sans effectuer la réparation du mur arrière du frigo en gypse si vous n'êtes pas en mesure de déplacer et rebrancher le frigidaire afin de réparer le dit mur

[607] Ce qui est arrivé au mur arrière en gypse en arrière du frigidaire : l'installation du frigidaire des clientes, effectuée par un autre entrepreneur que lui et engagée par elles, ce qu'on lui a dit c'est qu'il avait arraché un bout de gyproc pour pouvoir pousser plus loin le frigo ;

[607.1] le frigo pouvait entrer dans le meuble d'armoire mais les Bénéficiaires voulaient le mettre plus profond, il y avait un bout de gyproc qui en empêchait donc l'ont enlevé pour l'installateur de frigo et il y a eu une demande de réparer les dommages qu'eux ont faits ;

[607.2] le frigo est branché avec de l'eau, puis comme ce n'est pas lui qui l'a fourni et installé, vu la présence des autres réclamations il n'a pas voulu se soumettre à une autre réclamation en le déplaçant qui aurait pu graffier le plancher ou endommager le frigidaire, il demandait aux Bénéficiaires de le faire – il n'y a rien de fait à ce jour.

[608] Il réfère à B-3.29 : photo du 17 mai 2022 : on peut voir une pellicule bleue sur la poignée noire à droite à la jonction des deux tiroirs qui est une pellicule de protection sur la mélamine dans le temps des travaux, qu'on retire au moment du ménage – elle a été retirée au ménage du bâtiment à la fin des travaux.

[609] Il réfère à B-3.46-1 présentée par Julie Maisonneuve, une vidéo de la porte au coin café qui bloquerait un peu en laissant une trace – à la question, à quel moment il a été informé de la porte coin café?

[609.1] il répond durant le présent arbitrage ;

[609.2] au Tribunal qui demande à la procureure des Bénéficiaires où c'est dénoncé, elle répond que ça fait partie de la dénonciation [globale] « les déficiences des armoires ».

[610] L'Entrepreneur plaide que les Bénéficiaires ont fait une dénonciation fourre-tout/pêle-mêle, armoires non-conformes, les seules vidéos sont de janvier 2025 où on montre la tablette de l'îlot, le reste n'a pas de photos.

[611] Simon Juteau est allé trois fois sur les lieux et le 25 mai 2023, Madame Maisonneuve était présente, elle avait accepté les plans (E-69), la couleur noir mat est sensible aux égratignures, il a vu aucun coulis sur ses armoires.



[612] Un deuxième sous-traitant fait le tour pour savoir si tout est correct et postérieurement on le nie – le 25 mai 2023 réparé, puis c'est le 9e jour de l'arbitrage on réentend parler de la patte dans une vidéo de janvier 2025.

[613] Quant à l'allégation d'une tablette qui fait la banane, où sont ces photos-là ? On ne peut pas témoigner sur des éléments précis seulement par des témoignages.

Décision sur les armoires

[614] Le Tribunal accueille la demande d'arbitrage mais seulement en partie et pour les trois éléments dans la partie « conclusion » ci-après.

[615] Tout d'abord, avec déférence, le *Règlement* ne prévoit pas de couverture universelle pour l'état des armoires près de trois ans après l'emménagement et la réception des travaux.

[616] La couverture est pour le parachèvement/malfaçon apparente dénoncé par écrit à la réception (exception faite de l'année prévue à 19.1), et la malfaçon non-apparente découverte dans l'année de la réception (31 mai 2022) et dénoncée dans un délai raisonnable de la découverte.

[617] En contre-interrogatoire, à savoir si la liste des travaux en E-98 venait exclusivement de la décision de la GCR, qui n'aurait pas accueilli l'ensemble de la réclamation, Simon Juteau a répondu :

[617.1] la liste E98 n'a pas été faite seulement à partir de la décision de la GCR, il l'a faite aussi avec Madame Maisonneuve par téléphone, par exemple les racks à ustensiles racks à épices ce sont des choses dont on a parlé par téléphone ça n'avait pas rapport avec la décision, il y a certaines choses dans sa liste que Madame Maisonneuve avait demandées de rajouter ;

[617.1.1] à la suite de ce témoignage, *aucune* question n'a porté sur ce qu'il aurait refusé de mettre sur la liste ou accepté de mettre sur la liste mais refusé de faire ;

617.1.1.1. pour paraphraser la Cour d'appel dans *Papillon c. R.*⁵⁰, la procureure des Bénéficiaires a fait le choix de ne pas contre-interroger le témoin et doit assumer le risque que le Tribunal préfère sa version à la leur.

[618] Simon Juteau a témoigné de façon très crédible qu'au 25 mai 2023, soit près de deux ans avant la fin de l'audience, qu'il a tout réparé à la satisfaction de la Bénéficiaire Maisonneuve (sauf le frigo et des taches sur la céramique) ;

[618.1] le rapport d'Étienne Lampron ne relève que certains éléments dans son rapport de juin 2023.

[619] Ce qui suit, qui vise à répondre à la plaidoirie, est purement subsidiaire, vu les motifs déjà exposés qui disposent de la réclamation.

⁵⁰ *Papillon c. R.*, 2021 QCCA 296 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jd8pd>>



[620] Avec déférence, le Tribunal rejette la position des Bénéficiaires à l'effet qu'il s'agissait de dénoncer « armoires non conformes » pour ;

[620.1] obtenir une garantie prolongée par rapport au *Règlement* pour parachèvement et malfaçon apparente sur absolument tous les éléments des armoires, armoires qui ne sont tout de même pas des éléments cachés que seul ingénieur peut déceler en ouvrant les murs ;

[620.2] ou se plaindre alors que ce n'est pas dénoncé, que l'Administrateur a omis tel ou tel point dans sa décision, parce que « on lui a dit dès le début ».

[621] La dénonciation écrite, obligatoire en vertu du *Règlement*, est un concept issu du droit civil pour la garantie de qualité ;

La raison d'être de ce préavis est de permettre au vendeur de vérifier s'il s'agit bien d'un vice couvert par la garantie, de constater les dommages causés le cas échéant et, s'il y a lieu, d'effectuer la réparation ou le remplacement du bien à un coût inférieur à celui d'un tiers engagé par l'acheteur⁵¹.

[621.1] toutefois, les termes utilisés dans le *Règlement* diffèrent du Code civil.

[622] Les Bénéficiaires ont produit en plaidoirie trois arrêts de la Cour d'appel, dont deux⁵² sont basés sur le deuxième alinéa de l'article 1739 C.c.Q. à l'effet que *Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice* et le troisième⁵³, un cas d'espèce où on avait dénoncé la contamination venant d'un seul réservoir souterrain alors qu'il y en avait trois :

[622.1] toutefois, aucun de ces trois arrêts n'est applicable considérant :

[622.1.1] le présent recours n'est pas un recours de droit commun contre l'Entrepreneur ou un vendeur mais contre l'Administrateur GCR d'un plan de garantie dont les dispositions sont prévues dans un décret du Gouvernement ;

[622.1.2] que le *Règlement* ne contient pas le second paragraphe de 1739 C.c.Q., la dénonciation écrite reste obligatoire, la GCR n'a aucune présomption de connaissance des vices ;

[622.1.3] que le dossier en arbitrage est en vertu d'un *Règlement* dont cinq arrêts de la Cour d'appel⁵⁴ a déterminé qu'il était d'ordre public.

⁵¹ Jobin cité par la Cour d'appel dans

⁵² Thibault c. Fiducie des Saules, 2014 QCCA 154 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/g2x0v>> ; Facchini c. Coppola, 2013 QCCA 197 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fw0sw>>

⁵³ Argayova c. Fernandez, 2012 QCCA 1243 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/frzc4>>,

⁵⁴ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, 2020 QCCA 509 paragraphe [13], <<https://canlii.ca/t/j6d7s>> ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] <<https://canlii.ca/t/gwnj6>> ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] <<https://canlii.ca/t/fzn52>> ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011



[623] Le Tribunal note l'imprécision de la preuve des Bénéficiaires :

[623.1] la Bénéficiaire Roy dit avoir dénoncé « non-conformité des armoires, je ne pensais pas que je devais préciser » ;

[623.2] la Bénéficiaire Maisonneuve dit c'était général pour nous il y avait plusieurs déficiences il aurait fallu faire un fichier.

[624] La vidéo B-3.42 de janvier 2025 montre plutôt un endroit assez propre par rapport à la dernière photo d'avril 2022 envoyée à la toute fin de la preuve en mars 2025 qui est censé – ce sont les affirmations faites à l'audience - montrer la situation actuelle.

[625] En résumé, Simon Juteau affirme avoir fait les très nombreux correctifs à partir d'une liste confectionnée avec la collaboration de la Bénéficiaire qui ont fait le tour par la suite et se sont dites satisfaites, les Bénéficiaires plaident que tout est encore non conforme alors même que l'article 2803 C.c.Q. dit clairement que quand on demande quelque chose à la Cour, il faut le prouver et cette preuve n'a pas été faite.

Conclusion sur les armoires

[626] Vu la preuve, vu la couverture prévue au *Règlement*, les trois seuls éléments accordés sont :

[626.1] **Derrière le frigo** : le Tribunal a regardé avec soin la preuve pour déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur toutefois un fait demeure : la décision du 27 janvier 2023 « Nous lui demandons aussi de réparer le mur derrière le réfrigérateur. » a été rendue après deux visites des lieux par le conciliateur qui, normalement, était au courant des conditions du frigo ;

[626.1.1] l'Entrepreneur ne s'est pas pourvu en arbitrage de cette décision, elle est donc irrévocable et liante selon la Cour d'appel dans *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*⁵⁵;

[626.1.2] l'Entrepreneur a plaidé que les Bénéficiaires avaient l'obligation de collaborer à la suite de l'ordonnance pour déplacer elles-mêmes le frigo mais cette plaidoirie ne fait pas partie de la décision de la GCR ;

[626.1.3] le Tribunal conseille à l'Entrepreneur de vérifier l'état de fonctionnement du frigo avant de le déplacer et de prendre les photos nécessaires, sinon une vidéo, avant et après la fin des travaux ;

QCCA 56 paragraphe [13] <<https://canlii.ca/t/2f9c6>> ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragraphe [11] <<https://canlii.ca/t/1jgvr>>.

⁵⁵ 2020 QCCA 550.



[626.2] Pour les fixations de couleur trop pâle par rapport aux tablettes noires,

[626.2.1] le Tribunal donne raison aux Bénéficiaires : il s'agit d'une maison neuve et le Tribunal est d'accord avec les Bénéficiaires et leur expert que leur apparence « brune pâle » n'est pas conforme avec la règle de l'art, qui exige leur remplacement par des fixations noires ;

[626.3] Pour « souillures de colle et coulis » au plafond, *La situation n'est pas réglée et nous l'avons observé au plafond, au-dessus du comptoir ;* Simon Juteau a admis leur présence sur le plafond, leur nettoyage *sur le plafond* a déjà été ordonné par la GCR.

4 Cheminée et hotte de plaque de cuisson non installées

[627] Il s'agit ici de la troisième demande d'arbitrage portant sur des travaux correctifs à la suite d'une ordonnance de la GCR.

[628] L'Administrateur a statué le 23 novembre 2023 :

On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de corriger la cheminée de la hotte de la cuisinière bossée.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a procédé au remplacement de la cheminée de la hotte de la cuisinière mais les bénéficiaires mentionnent que lors de l'installation du recouvrement d'acier inoxydable de la cheminée de la hotte, la hotte elle-même a été bossée.

L'administrateur est d'avis qu'il n'est pas en mesure d'établir la responsabilité de l'entrepreneur relativement aux nouveaux dommages constatés à la hotte. [...]

Lucie Roy

[629] La Bénéficiaire Roy affirme qu'elles ont eu une première hotte de poêle qui était endommagée sur les côtés, elles ont eu une décision [de la GCR] comme quoi il fallait la remplacer, ils sont venus faire les travaux, et à la suite de ces travaux, la hotte de poêle a été bossée sur le dessus et il y a des égratignures sur la cheminée de la hotte de poêle.

[630] La Bénéficiaire Roy produit sous B-3.30, deux photos prises le 7 juin 2023 19h49 c'est la même journée qu'ils sont venus faire les travaux ;

[630.1] sur la première photo on voit une bosse comme si quelque chose était tombée dessus ;

[630.2] à la deuxième on voit la scratch, les graffignes, ici la 2e on ne voit pas la bosse, ça dépend de l'angle.

[631] Aujourd'hui la situation est la même.



Julie Maisonneuve

[632] La Bénéficiaire Maisonneuve affirme que c'est elles qui avaient fourni la hotte de poêle, la cheminée (du poêle) et l'appareil, installée par le sous-traitant de Monsieur Michaud.

Vincent Michaud

[633] L'Entrepreneur affirme que dans la décision de janvier 2023, p. 16, la GCR ordonnait le remplacement de la hotte de cheminée (cheminée de la hotte), ça a été remplacé ;

[633.1] il réfère à E-70 du 15 novembre 2023, un courriel de Vincent Michaud à Anne Delage, conciliatrice de GCR, il a envoyé une photo après le remplacement de la cheminée de la hotte, sur cette photo elle est neuve, en bon état ;

[633.2] si à B-3.30, on voit la photo de hotte et une bosse, il affirme que la photo du sous-traitant est contemporaine juste avant de quitter, cette bosse ne fait pas partie de la situation quand il a quitté les lieux.

[634] L'Entrepreneur a plaidé qu'on a dénoncé (B-3.20) le 4 octobre 2023, le changement de la hotte en juin 2023, 4 mois plus tard, ce qui était apparemment très visible la journée même.

Décision sur le point 4

[635] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage sur ce point.

[636] En plus d'avoir noté les témoignages de part et d'autre, le Tribunal a attentivement regardé les photos produites par les parties pendant son délibéré.

[637] D'une part, les Bénéficiaires ont produit la photo IMG 6985 sous B-3.30 :

[637.1] cette photo est en format jpg et les deux logiciels utilisés par le Tribunal pour connaître sa date de prise confirment qu'elle a bien été prise le 7 juin 2023 à 19 :49 min. :38 sec., donc quelques heures seulement après sa pose le 7 juin 2023.

[638] D'autre part, l'Entrepreneur a produit une image sous format pdf sous E-70, et non une photo en format jpg, qu'il dit être une photo communiquée par son sous-traitant juste après l'installation du 7 juin 2023 ;

[638.1] bien que celui qui a pris la photo n'était pas présent à l'audience, il n'y a eu aucune objection à ce sujet :

[638.1.1] le Tribunal considère crédible et accepte en preuve que cette photo a été prise le 7 juin 2023 par le sous-traitant ;

[638.2] le Tribunal a agrandi cette image du sous-traitant censée montrer une cheminée impeccable pendant son délibéré pour constater ;

[638.2.1] qu'elle était moins claire et précise en format pdf que celle produite en format jpg par les Bénéficiaires ;



[638.2.2] qu'au même endroit que la bosse/grafigne/*pock* clairement visible sur B-3.30 en jpg, la présence d'une tache/ombre qui amène le Tribunal à conclure que la bosse/grafigne/*pock* était bien présente à l'installation par les installateurs.

[639] La sentence arbitrale envoyée aux parties et à la GCR est en format pdf (format différent de sa mise en ligne sur les différents sites Soquij, CanLii, etc.) et contient les deux photos dont il est question ici, soit, à gauche, l'image E-70 produite en pdf ici convertie en jpg pour les fins de ce tableau, dont l'agrandissement montre une ombre/tache, et à droite, la photo B-3.30 produite en jpg par les Bénéficiaires avec, pour chacune, un cercle en rouge et une flèche en rouge dessinés par le Tribunal :

E-70 alléguée 7 juin 2023 après travaux

B 3.30 (IMG 6985, 7 juin 2023 19 :49)



[640] Le Tribunal conclut de la comparaison des deux photos/images que les Bénéficiaires ont rempli leur fardeau de preuve et accueille leur demande d'arbitrage sur ce point.

7 Joints de silicone douche

[641] L'Administrateur a statué le 23 novembre 2023 :

On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de s'assurer de l'étanchéité de la douche de l'étage.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a fait des correctifs relatifs à l'étanchéité de la douche mais les bénéficiaires s'en disent encore insatisfaites puisque de l'eau s'écoule toujours au niveau de la porte. Les bénéficiaires mentionnent aussi que la porte de la douche semble anormalement installée et qu'elle ne se referme plus complètement.

Relativement à l'ouverture et à la fermeture de la porte de la douche, l'administrateur constate que celle-ci se referme adéquatement bien que les pentures lui permettent de rentrer vers l'intérieur de la douche, situation pour laquelle l'administrateur n'est pas en mesure d'attribuer la responsabilité à l'entrepreneur.

Relativement à l'étanchéité de la douche, l'administrateur est d'avis qu'il n'est pas anormal que la douche ne soit pas parfaitement étanche au niveau du seuil de la porte de la douche, le reste de la douche étant étanche.



[642] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- L'eau s'écoule toujours de la douche sur le plancher de céramique de la salle de bain, ce qui est non-conforme (B-3.2, figure 14).
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B-3.1, pages 11 et 12)
- La porte de la douche est désormais impossible et/ou difficile à fermer, l'installation de l'ourlet de douche étant inadéquat

Lise Roy

[643] La Bénéficiaire Roy réfère au rapport Lampron à B-3.2, p. 8 sur 30, figure 14 pour la photo :

[643.1] quand on prend sa douche, l'eau coule sur le plancher extérieur ;

[643.2] on a eu une réparation, ce qu'il a fait : la porte de la douche quand on l'ouvre il y a comme un plastique qu'il a changé de bord pour que le clapet soit dans l'autre sens, ce qui fait que maintenant, la porte peut juste ouvrir vers l'extérieur alors qu'avant elle ouvrait dans les deux sens et elle est censée ouvrir dans les deux sens, et elle coule toujours ;

[644] Le Tribunal a fait remarquer qu'il lit leur tableau de réclamation et ne voit nulle part que la porte ouvre juste dans un sens et pas dans les deux, ça n'a jamais été invoqué nulle part dans le dossier ;

[644.1] il voit deux choses, 1 vous dites que l'eau coule tout le temps malgré les travaux correctifs et 2 la porte est difficile à ouvrir – vous avez soulevé une troisième chose ;

[644.2] la procureure des Bénéficiaires réfère à la décision du 23 novembre, où la dénonciation (citée dans la décision) est que le porte était anormalement installée.

Julie Maisonneuve

[645] Elle montre la douche sur la vidéo de janvier 2025 B-3.49 (elle ouvre la porte, montre le lieu du joint), on est dans la salle de bain au 2e étage.

[646] Elles ont eu une décision de la GCR qui a demandé à l'Entrepreneur de revenir et de réparer.

[647] Ils sont venus pour réparer, ils ont « pris le joint et posé à l'inverse » du Guide du fabricant [note : Guide non produit] ;

[647.1] en l'installant à l'inverse ils l'ont brisé et mis un joint de silicone pour essayer de le réparer mais l'eau coule toujours, on voit même les cernes blancs – c'est l'eau qui coule de bord en bord ;

[647.2] ce joint qu'ils ont mis juste à la porte, ça coule tout le long de la douche ;

[647.3] ils ont essayé de le réparer mais ils ont inversé le volet en le brisant, c'est un surplus en plastique qui se pose dans un sens mais pas dans l'autre, alors que le sens est marqué dans le Guide ;



[647.4]c'est une douche, soit la base et les vitres, qu'elles ont achetée que l'Entrepreneur a fait installer ;

[647.5]de plus, depuis qu'ils l'ont installée à l'envers, cette porte était censée ouvrir dans les deux sens, mais elle ne s'ouvre juste dans un sens – si on la rentre trop par en-dedans, on reste prise dans la douche, faut alors soulever la porte si on l'a trop mise à l'intérieur.

[648] C'est après la décision, et après les travaux correctifs, qu'elle n'ouvre plus dans les deux sens alors qu'au moment de la dénonciation elle ouvrait dans les deux sens et ça coule tout le long, ça a coulé depuis le jour 1.

Plaidoirie de l'Entrepreneur

[649] L'Entrepreneur plaide qu'il y a eu une décision de la GCR qui a ordonné de faire le joint de silicone, le correctif a été fait d'ailleurs, Lampron à B-3.2 (rapport du 21 juin 2023 après visite des 15 mai et 19 juin), page 8, il constate que le correctif a été fait, mais ajoute « cependant la douche coule toujours et nous comprenons qu'il y aurait une problématique avec la porte » - il est sur les lieux mais ne fait aucune vérification ;

[649.1]c'est une nouvelle réclamation sur « la porte est difficile à ouvrir » faite le 4 octobre 2023 (B-3.20), les travaux faits en mai (selon le tableau E-64 p. 38/63, au 25 mai 2023) – quel est l'article du *Règlement* dont on demande l'application ? Quel est le dommage ? Qu'est-ce qu'on réclame ?

[649.2]il n'y a aucune vidéo sur l'ouverture/fermeture de portes dans les deux sens ou de difficulté d'ouverture, pas de vidéo de porte qui coule, mais au rez-de-chaussée on est capable de montrer la vidéo, il y a absence totale de vidéo, c'est leur fardeau.

Décision sur le point 7 Joint de silicone – douche à l'étage

[650] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[651] La douche, dont la porte ouvrait dans les deux sens, a été installée par l'Entrepreneur en vertu de son contrat d'entreprise.

[652] Les Bénéficiaires ont produit une réclamation à la GCR que leur douche coulait,

[653] Dans une première décision, la GCR a ordonné à l'Entrepreneur de s'assurer de l'étanchéité de la douche de l'étage.

[654] L'Entrepreneur n'a pas porté ce point en arbitrage, et pour la Cour d'appel dans *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*⁵⁶ :

⁵⁶ 2020 QCCA 550.



[16] [...] L'absence de contestation de sa part a eu pour effet de sceller **le caractère irrévocable de cette décision** et d'écarter toute remise en cause de son bien-fondé.

[655] il a donc effet de chose jugée.

[656] Après avoir ordonné de s'assurer de l'étanchéité, la GCR tempère sa décision, disant qu'une douche peut être étanche même si le seuil de la douche ne l'est pas, affirmation dont le Tribunal ne s'est pas fait expliquer la logique car il ne la comprend pas.

[657] Quant à la porte anormalement installée, l'article 10 7^e paragraphe oblige l'Entrepreneur à remettre les lieux en état après ses travaux correctifs – à l'évidence, la porte qui ouvrait dans les deux sens et qui n'ouvre maintenant que dans un seul à la suite de travaux correctifs ne correspond pas à ses obligations en vertu du *Règlement*.

9 (En partie) Réparer le conduit à la jonction de la liaison aero souterraine et du compteur électrique (traité au point 21)

[658] La procureure des Bénéficiaires affirme que la partie point 9 est ce qui est réclamé au point 21, par rapport au point 9 il n'y a pas autres choses.

[659] Ce point est traité au point 21 car la réclamation en arbitrage n'est pas sur le point 9 mais sur des dommages allégués lors des travaux correctifs au point 9.

12 (En partie) Poignée de la porte coulissante sur rail afin d'ouvrir de l'intérieur et de l'extérieur du vestibule. Bossée et mal installé

[660] L'Administrateur a statué le 23 novembre 2023 :

On se souviendra qu'à la décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de corriger la poignée brisée et les patins-guides de la porte coulissante du vestibule.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a fait les correctifs relatifs au remplacement des patins-guides et de la poignée mais les bénéficiaires s'en disent toujours insatisfaites puisque lors du remplacement d'une partie du plancher de bois, l'entrepreneur a retiré les patins-guides et ne les a pas réinstallés, de sorte que les finis de la porte et du mur se sont abîmés en ouvrant et fermant la porte.

De son côté, l'entrepreneur mentionne que les bénéficiaires ont demandé au sous-traitant de l'entrepreneur de ne pas installer les patins-guides.

L'administrateur est d'avis qu'il aurait été facile pour les bénéficiaires d'éviter les dommages à la porte et au mur dus au frottement en les protégeant étant donné l'absence des patins-guides et que **l'entrepreneur ne peut être tenu responsable de ces dommages.**

L'administrateur est aussi d'avis que l'entrepreneur doit installer les patins-guides.

[661] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Il y a des dommages à la porte coulissante du vestibule et au mur arrière adjacent dont la responsabilité incombe à l'Entrepreneur-intimé.



- o (Non-reconnus par l'administrateur, B-3.1, pages 13 et 14)
- La porte coulissante du vestibule et le mur arrière adjacent doivent être repeint

Lucie Roy

[662] La Bénéficiaire Roy affirme qu'il y a eu des réparations au plancher, on n'a pas remis le patin-guide et suite à ça à chaque fois qu'on ouvre et ferme la porte elle frotte sur le cadrage du bas et du haut, tout le cadrage ;

[662.1] ils sont venus changer le plancher, ils n'ont pas remis le patin guide, à ce moment-là à chaque fois qu'on ouvrait et refermait la porte, ça frottait sur le mur, c'est pour empêcher que la porte vacille de droite à gauche, le patin guide c'est pour l'empêcher de frotter sur le cadrage de porte.

[663] Elle nie l'affirmation de l'Administrateur « l'entrepreneur mentionne que les bénéficiaires ont demandé au sous-traitant de l'entrepreneur de ne pas installer les patins-guides. » ;

[663.1] elle n'a jamais demandé de ne pas le remettre : c'est l'installateur du plancher qui devait le remettre, il n'avait pas les outils nécessaires, il est parti, il a laissé l'ancienne planche avec l'ancien patin-guide et a quitté – un autre ouvrier est venu, elle lui a demandé de l'installer mais il ne l'avait pas avec lui ;

[663.2] puis le patin-guide lui a été posté et elles l'ont installé.

[664] Ce qu'elle demande : refaire la peinture de la porte et du cadrage de porte qui a été endommagé par la porte.

[665] À la 5^e photo de B-3.32, on voit la peinture de la porte qui se retrouve sur le cadrage à force de frotter dessus.

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

[666.1] pour les patins guides, vous avez mentionné que le sous-traitant de l'Entrepreneur, quand il a refait les planchers, a retiré les patins guides?

[666.1.1] Elle répond il a retiré la planche sur laquelle étaient les patins guides, oui ;

[666.2] vous avez dit qu'il n'avait pas les outils pour le réinstaller et il aurait jeté la planche où se situaient les patins guides ?

[666.2.1] Elle répond – oui ;

[666.3] donc au final, après les travaux au plancher, vous n'aviez plus de patin guide?

[666.3.1] Elle répond qu'elle n'avait plus de patin guide, jeté par le sous-traitant ;

[666.4] la prochaine fois que vous avez reçu le patin guide, ça a été par courrier recommandé de Vincent Michaud ?

[666.4.1] Elle répond – exact ;



[666.5] donc entre le moment où le patin est jeté par le sous-traitant et la livraison par poste recommandée des patins guides par Vincent Michaud, vous n'aviez aucun patin guide en votre possession?

[666.5.1] Elle répond en fait je l'ai remassé dans les vidanges, c'était vissé sur autre chose, il les avait jetés car un des volets était brisé (elle ne sait pas si c'était brisé avant l'enlèvement) ;

[666.6] les travaux de plancher ont eu lieu en juin 2023 et vous avez reçu les nouveaux après le 15 février 2024 (courriel E-63) ?

[666.6.1] Elle confirme que c'est elles qui ont fixé les patins guides, elle a pris une *drill* avec une mèche et fait un trou pour ne pas faire éclater le bois, et avec un niveau elle s'est assurée que la porte était bien droite, fait une petite ligne sur le plancher, pour s'assurer que la porte ne touche pas au cadrage ;

[666.7] c'est écrit à la page 4, votre 3^e demande d'arbitrage, 22 décembre 2023 point 12 en partie « les requérantes sont en possession des nouveaux patins-guides remis en mains propre par un sous-traitant – mais qui n'ont toujours pas été installés par quiconque à ce jour » ?

[666.7.1] Elle dit que c'est une omission, elle n'a jamais eu de patins-guides en sa possession.

Vincent Michaud

[667] L'Entrepreneur affirme que ce sont des patins-guide à \$5.00 ;

[667.1] lors de la réfection du plancher, ils ont été retirés ;

[667.2] au final, il en a fait livrer et les Bénéficiaires les ont installés elles-mêmes (il présume), c'est deux ou quatre vis, l'installation dure deux minutes ;

[667.3] il réfère aux échanges de courriels E-63 du 12 février au 15 février 2024, des courriels entre avocats pour ces patins-guide dont les frais dépassent la valeur des patins ;

[667.3.1] il a livré d'autres patins-guide vu le cout des échanges entre avocats.

[668] L'Entrepreneur plaide que c'est la porte du vestibule, pas une chambre ni de toilette, elles n'ont pas à l'ouvrir/fermer si on voit que ça pourrait causer des dommages, ce sont les Bénéficiaires qui ont contribué à leur propre dommage.

[669] Au paragraphe 5 point 12 de leur troisième demande d'arbitrage, on dit qu'à la réfection du plancher le sous-traitant a remis des nouveaux patins-guide, pas installés mais remis, alors qu'au témoignage à l'audience de Madame Roy on ne dit plus remis, mais jetés – finalement c'est Madame Roy qui les a installés pour éviter des dommages.



Décision sur le point 12

[670] Vu la preuve, vu le *Règlement*, la demande d'arbitrage dans le cadre du *Règlement* quant à la peinture de la porte et du cadrage de la porte pour les dommages à la suite du retrait du patin-guide et de la « non » remise en état de lieux est accueillie.

[671] Quant à la preuve, l'affirmation de l'Administrateur suivante, basée sur du oui-dire, est niée par la Bénéficiaire :

De son côté, l'entrepreneur mentionne que les bénéficiaires ont demandé au sous-traitant de l'entrepreneur de ne pas installer les patins-guides.

[672] L'Administrateur a rejeté cette réclamation sur cette base :

L'administrateur est d'avis qu'il aurait été facile pour les bénéficiaires d'éviter les dommages à la porte et au mur dus au frottement en les protégeant étant donné l'absence des patins-guides et que l'entrepreneur ne peut être tenu responsable de ces dommages.

[673] Sans le dire ouvertement, l'Administrateur réfère probablement au paragraphe 3 de l'article 12 du *Règlement* qui exclut de la couverture de la garantie, les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tel la mauvaise utilisation du bâtiment⁵⁷.

[674] Cependant, la faute est ailleurs : le paragraphe 7 de l'article 10 du *Règlement* que cinq arrêts de la Cour d'appel ont décrété comme étant d'ordre public stipule :

10. La garantie [...] doit couvrir [...]

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

[675] L'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de sa responsabilité en prouvant la force majeure ou que les Bénéficiaires l'ont empêché d'exécuter son obligation⁵⁸.

[676] L'Administrateur aurait plutôt dû conclure, vu le contenu express du *Règlement* qu'il doit appliquer, être « d'avis qu'il aurait été facile pour l'Entrepreneur d'éviter les dommages en se conformant au *Règlement*. »

⁵⁷ 12 Sont exclus de la garantie : 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;

⁵⁸ La Cour d'appel affirme dans *Ville de Pointe-Claire c. Asphalte Béton Carrières Rive-Nord inc* [2023 QCCA 1565](#) : [49] Afin de prouver l'inexécution contractuelle d'une obligation de résultat, il suffit de démontrer l'inexistence du résultat promis. L'absence de ce résultat crée une présomption de responsabilité du débiteur. Afin de renverser cette présomption, « [l]e débiteur n'a pas la possibilité de tenter de prouver absence de faute de sa part; il doit identifier, par prépondérance de la preuve, une force majeure ou encore le fait de la victime, qui a empêché l'exécution de l'obligation ».



13 (En partie) Séjour, salle à diner. Endommagement au plancher de bois franc

42 Plancher de bois franc qui craque et endommagé. Par ing.

45. Latte de bois avec défauts apparents. Par ing

Introduction

[677] Pour le point 13, l'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 en mettant de lui-même en titre du point 13 « *Séjour, salle à diner* », alors que la même dénonciation des Bénéficiaires portait aussi pour tous les planchers, y compris au 2^e étage :

Nous sommes d'avis que le niveau de qualité du revêtement de sol, étant de grade rustique, impacte quant à sa résistance aux chocs, aux abrasions d'objets traînés ou de griffes animales. Nonobstant ce qui précède, les défauts supplémentaires que sont par exemple les nœuds, les fentes du grain de bois, etc. aux planches, visibles et apparentes, sont intrinsèques à cette qualité.

Pour les égratignures en quantité importante, mais localisées aux aires de passages entre les meubles, les bénéficiaires mentionnent que ce sont les ouvriers de l'entrepreneur qui en sont responsables, mais ne fournissent aucune preuve à cet effet.

L'entrepreneur, pour sa part, déclare que les bénéficiaires possèdent un chien et que c'est lui le responsable des égratignures.

Par ailleurs, le fournisseur mentionne que ce type de plancher est vendu sans garantie, tel qu'on peut l'observer sur la photo suivante;

L'administrateur demande à l'entrepreneur de s'assurer que le plancher n'a pas d'égratignures. Nous sommes d'avis que de le poncer légèrement avec un grain de 100 ou 120 fera disparaître une bonne proportion des marques et une fois cette étape terminée, l'application d'huile telle qu'à l'original serait l'étape finale de l'ordonnance.

[678] Quant au point 42, l'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'ingénieur ne dénonce pas des clous en nombre insuffisant qui aurait été une cause de craquement. Seul endroit dénoncé à son rapport, l'ingénieur évoque l'absence de clous près de l'escalier, au rez-de-chaussée.

Il relève des défauts apparents aux lames.

Les explications de l'entrepreneur confirment qu'effectivement, un changement de sens de pose a été effectué près de l'escalier et ailleurs aussi.

Il affirme qu'à ce moment, de la colle est employée pour remplacer les clous à partir du rang inversé.

La question des égratignures est déjà traitée ailleurs dans la réclamation.



L'administrateur est d'avis qu'il ne peut demander d'interventions supplémentaires à l'entrepreneur.

[679] Quant au point 45, l'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

La dénonciation le mentionne ; apparent.

L'administrateur ne peut demander d'intervention à l'entrepreneur.

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

[680] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau (une partie, portant sur la teinte, est enlevée, ne faisant plus partie de l'arbitrage) :

Quant aux égratignures au plancher de bois franc, l'administrateur a omis de traiter des autres pièces de la propriété où le plancher est également égratigné.

Par ailleurs, la solution proposée, soit de poncer légèrement les marques est inadéquate (B-1.7, pages 18 à 20 et 29)

(Nous vous référons également aux points 41 et ss) (note du Tribunal : point 42) o (Reconnues en partie, B.1.1, page 40).

- Les Requérantes sont bien fondées de demander la réfection complète du plancher.

Dénonciation en temps utile.

- Défauts à plusieurs lattes de bois (éclats de bois), ce qui est non-conforme, (B-1.7, page 29).

o (Non-reconnus par l'administrateur, B-1.1, page 78

- Les planchers craquent à plusieurs endroits (B-1.7, pages 18 à 20) (Nous vous référons également au point #13 [note du Tribunal : voir deux paragraphes plus haut])

- La fixation du plancher est déficiente, car les lames bougent, (B-1.7, pages 18 à 20), (B-3.6, pages 20 à 22)

o (Non-reconnus par l'administrateur, B-1.1, page 75).

[681] La GCR a ordonné des travaux correctifs quant au plancher le 27 janvier 2023, et les Bénéficiaires portent les points 13 et 42 en arbitrage le 24 février 2023 : « L'Inspecteur-conciliateur a erré en ce que sa décision et/ou ordonnance est incomplète et que les travaux ne sont pas conformes aux règles de l'art ».

[682] Puis un rapport d'expert du 14 juin 2023 fait part de lattes louses au salon et à la salle à diner et près de la trappe d'accès, mais c'est avant les travaux correctifs des 21 et 22 juin 2023 après la décision du 27 janvier 2023 ;

[682.1] tout comme au rapport du 22 septembre 2022 avec ses deux photos du 12 juillet 2022, il n'y a aucune photo du 2e étage dans le rapport du 14 juin 2023.

[683] Il y a des travaux correctifs les 21 et 22 juin 2023.



[684] Puis les Bénéficiaires produisent une nouvelle réclamation le 4 octobre 2023 (B-3.20) où, au point 13, elles réclament :

LE PLANCHER A ÉTÉ ENLEVÉ
SEULEMENT EN PARTIE AU 1ER
ÉTAGE, LES COULEURS SONT
DIFFÉRENTE ET APPARENTE.
L'ENLEVEMENT D'UNE MÉTHODE
DITE "EN ESCALIER" DU PLANCHER
FAIT EN SORTE QU'IL EST
ACCROCHANT ET MAL INSTALLÉ.

[685] Puis la GCR émet une nouvelle décision le 23 novembre 2023 sans aucunement parler de la dénonciation au point 13 et au point 42, d'où une demande d'arbitrage de la décision du 23 novembre 2023.

[686] Le Tribunal conclut avoir compétence juridictionnelle, considérant qu'une première demande d'arbitrage a eu lieu après la première décision – quant à l'omission d'en traiter le 23 novembre, ou bien de façon implicite la GCR (qui n'a pas témoigné à l'audience) a considéré que c'était déjà sous la juridiction du soussigné, ou bien, s'il s'agit d'un refus de se prononcer, un refus équivaut à décision, aussi sous la juridiction du soussigné.

Étienne Lampron

[687] L'ingénieur Lampron réfère d'abord à son rapport du 22 septembre 2022 (B-3.5 p. 18), la photo du 12 juillet 2022 est prise au rez-de-chaussée, près de la salle de bain, il y avait un craquement notable et avec des billes aimantées on peut voir avec le trait rouge, une rangée de lattes où il n'y a pas de fixation, les billes se fixent où il y a des clous, des agrafes pour tenir le plancher en place.

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

[688.1] avez-vous vu ces planchers [séjour/salle à dîner] une fois changés ?

[688.1.1] il répond « je ne les ai pas vus en personne » (note : il n'a pas été appelé pour témoigner sur des photos ou des vidéos prises par d'autres après les travaux correctifs) ;

[688.2] à la pièce E-3, à la page 4, il y a une fiche :



Ce plancher rustique contient les caractéristiques suivantes :

- . toutes variations de couleur;
- . stries minérales;
- . nœuds ouverts et fermés;



- . fente et gerces;
- .trous de ver et de surface;
- .marques d'usinage;
- .planches courtes.

À l'achat, veuillez prévoir des pertes d'au moins 10%.

VENDU SANS GARANTIE.

UNE PLANCHE INSTALLÉE EST CONSIDÉRÉE ACCEPTÉE.

quand on parle de nœuds ouverts et fermés, par rapport à la photo qu'il a mise à la page 20 (B-3.5), à la photo de gauche, est-ce un nœud « ouvert et fermé »?

[688.2.1] il répond ce n'est pas un nœud fermé sain, c'est clair, c'est un nœud qui est vicié, ouvert avec de l'écorce avec de la pourriture et il fait référence à la page 20 de son rapport au Guide de performance de l'APCHQ p. 235 où il souligne : « Indépendamment du grade, la surface du bois doit être lisse, égale, **exempte d'éclats de bois ou de craquelures** »

688.2.1.1. le procureur de l'Entrepreneur a alors noté que c'était une photo de nœud et non d'éclat de bois, sans commentaire en réponse de la part de l'expert Lampron

688.2.1.2. le Tribunal ajoute que l'extrait du Guide de performance souligné par l'expert est précédé de « la présence de nœuds peuvent être acceptables » ;

[688.3]les graffignes que vous avez constatées, ça peut être causé par quoi?

[688.3.1] Il répond des objets qu'on déplace sur le sol, par exemple ;

[688.4]est-ce que des animaux peuvent créer des graffignes ?

[688.4.1] Il répond des animaux peuvent créer des graffignes, comme un chien ;

[688.5]est-ce que à votre connaissance les Bénéficiaires ont un chien ?

[688.5.1] Il répond oui.

Lucie Roy

[689] La Bénéficiaire Roy a témoigné sur la vue de deux photos produites en B-3.33, dont une est un gros plan d'un plancher, une est sa chambre à coucher

[689.1]le Tribunal note que (1) les photos ont été prises les 9 et 20 avril 2022, alors que la réception des travaux est le 31 mai 2022 et (2) le plancher sur ces photos est non balayé non lavé, une situation normalement différente de 2025.

[690] À la question, les photos B-3.33, vos prétentions quant aux égratignes ? Elle répond :



[690.1]sa prétention est que les planchers n'ont pas été protégés suite à la pose, à aucun endroit on a mis des morceaux de carton, à certains endroits mais sur la majeure partie du plancher on a aucune protection – tous les ouvriers sont passés sur ce plancher ;

[690.1.1] le procureur de l'Entrepreneur s'est objecté : elles n'étaient pas là à la construction, ce n'est pas une rénovation, comment peut-elle dire que tous les sous-traitants de tous les corps de métiers sont passés par là ;

[690.2]on comprend que les planchers ont été refaits, salon/salle à manger, quelle était l'état de la situation à l'entrée dans la maison ? Elle répond :

[690.2.1] c'était égrafigné à la grandeur ;

[690.2.2] au 2e étage, ils étaient graffignés exactement comme au salon et à la salle à manger, elle a demandé que ce soit refait ;

[690.2.3] à la page 3 de 3 (B 3-33 – note du Tribunal : avril 2022), on est au deuxième étage dans la salle des maîtres, on voit le plancher qui n'est pas protégé et au fond on voit un excédent de planches de son plancher, des boîtes qui restaient de la pose du plancher.

[691] Sa demande quant au plancher :

[691.1]la réfection des planchers à la grandeur, ça a été refait seulement dans la salle de séjour et le salon, il y a encore des planches à fixer, des correctifs à faire, et c'est la réfection de l'ensemble du plancher ;

[691.2]appelée à préciser le mot réfection, elle ajoute : c'est moins compliqué de changer le plancher, on demande que le plancher soit changé à la grandeur ainsi que les réparations qui doivent être faites au salon et à la salle à manger ;

[691.2.1] le Tribunal note ici que la conclusion de la plaidoirie du 6 mars 2025 est la « réfection complète des planchers ».

[692] En ré-interrogatoire :

[692.1]elle commente la photo à gauche de B-3.5 (rapport du 22 septembre 2022), p. 20 – un nœud en gros plan : elle dit qu'il y en d'autres, que celui-là est proche du vide sanitaire, c'est un endroit qu'on est porté à regarder, qu'on voit à tous les jours, c'est frappant, il est distinctif – ce n'est pas dans la partie remplacée car c'est dans le gym ;

[692.2]la photo de droite, on est dans la cuisine, devant la machine à café, c'est un endroit qu'on accroche souvent quand on va faire notre café le matin – c'est juste avant la partie remplacée.

[693] En contre-preuve ;



[693.1]à B3.55, photo du plancher en salle de montre, 26 août 2021, elle dit que quand elle a choisi le plancher rustique, elle voit un beau plancher sans nœud ouvert et qui est lisse partout, quand on passe notre main il n'y a rien qui accroche, il n'y pas de craque, c'est un beau plancher ;

[693.2]à B3.56, au courriel de son procureur du 28 juin 2023, où elle dénonce les nouveaux planchers, quel est le suivi de Monsieur Michaud ?

[693.2.1] Elle répond qu'il n'y a pas eu de suivi de lui personnellement

693.2.1.1. le Tribunal note que la Bénéficiaire a essayé de mettre en preuve, en vain, qu'elle a dénoncé le craquement lors de cette lettre du 28 juin 2023 alors qu'elle n'en parle pas ;

693.2.1.2. sa procureure plaide que le fait que l'Entrepreneur ne soit pas venu à la suite de la lettre a empêché la Bénéficiaire de dénoncer le craquement et il n'y avait pas de vidéo le 28 juin 2023 donc les photos ne peuvent montrer un craquement – avec déférence, le Tribunal ignore la base légale d'une telle plaidoirie, qu'il ne peut accueillir.

Julie Maisonneuve

[694] La Bénéficiaire Maisonneuve dit que la vidéo à B-3.41 montre ce qui a déjà été remplacé, au salon du 1er étage, ils ont refait le plancher jusqu'à 3 pieds de l'îlot, elle affirme qu'en mettant le son, ça permet d'entendre le craquement anormal – le Tribunal a dit ne pas entendre grand' chose, et note ici que les espaces montrées à la vidéo entre les lattes ne sont pas mesurées.

[695] Le Tribunal a fait remarquer que c'est seulement au 6^e jour d'audience après 16 heures, qu'il apprenait que les craquements au plancher qui avait été remplacé faisait partie de l'arbitrage, considérant que la dénonciation pour craquement était avant le remplacement des planchers qui ont été par la suite changés.

[696] Le Tribunal fait aussi remarquer (on est en janvier et l'audience s'est terminée en mars) que le problème des Bénéficiaires, est de dire que l'installation d'un plancher n'est pas conforme à la règle de l'art, alors que normalement des experts en plancher viennent en témoigner ;

[696.1] la procureure des Bénéficiaires répond alors « on comptait sur votre expertise » ;

[696.2] le procureur de l'Entrepreneur rétorque : on ajoute de la nouvelle preuve, les vidéos sont du 9 janvier 2025 alors que cette réclamation est de 2022 et 2023, et on produit des nouveaux vidéos du 9 janvier 2025 deux ans plus tard, et une vidéo en hiver quel est le taux d'humidité ? La Bénéficiaire a répondu avoir un humidex ;

[696.2.1] le Tribunal note pendant son délibéré que si le témoin a dit prendre ses taux d'humidité aucune preuve (ni mention) du taux n'a été faite.



[697] Elle produit aussi une vidéo (B-3.51) du 9 janvier 2025 au bureau du 2^e étage.

[698] Elle fait le commentaire suivant : quand ils les ont posés, c'est clairement ils ont cassé la languette qui rentre l'une dans l'autre, c'est ce qui fait que ça relève tout le temps, ça craque toujours, c'est graffigné avant même de rentrer dans la maison, sans aucun doute on en a parlé souvent avant d'entrer, il n'y avait aucune protection au plancher quand les ouvriers y travaillaient, avec les débris par terre à la grandeur, des roches sous leur cap d'acier ;

[698.1] la seule protection donnée par Monsieur Michaud a été sur les escaliers qui montent du premier au deuxième avec un genre de tape et c'est la seule place sans graffigne ;

[698.2] de toutes façons il n'était jamais là alors qu'il devait gérer le chantier pour venir voir sauf les deux ou trois fois où il est venu sur rendez-vous, on lui a montré, ça n'avait pas l'air d'être important pour lui.

[699] En contre-interrogatoire :

[699.1] à la décision A-23, Annexe II de la décision (du 27 janvier 2023) Annexe 1 du 31 mai 2022, à quel endroit c'est écrit : plancher qui craque?

[699.1.1] elle répond qu'elle ne le voit nulle part mais c'était dans le rapport d'Étienne Lampron (septembre 2022) – le Tribunal note que le rapport Lampron ne réfère qu'à des craquements au rez-de-chaussée.

Jean-François Vaillancourt

[700] Jean-François Vaillancourt travaille chez Plancher Économique, il en est aussi propriétaire, il vend tout ce qui est couvre-sol depuis 27 ans, il est là depuis 27 ans.

[701] Pour le choix du plancher, c'est simple, les entrepreneurs envoient leurs clients faire un choix dans le magasin, l'Entrepreneur ici a dit « moi comme budget pour cette maison c'est dans telle catégorie » ;

[701.1] quand les clients arrivent il leur présente tout ce qu'ils peuvent avoir dans cette catégorie-là, les clients choisissent dans la catégorie qu'ils ont le droit avec la maison.

[702] Les Bénéficiaires sont venues en magasin faire un choix.

[703] Quand les clientes se présentent et qu'elles disent qu'elles sont avec Vincent Michaud, depuis 15 ans c'est la même chose, il leur présente comment ça fonctionne, ce contracteur offre le grade rustique, « venez avec moi je vais vous expliquer ce que c'est », il donne un petit cours 101 sur ce qu'elles vont avoir, et il leur montre des panneaux muraux qui montrent des exemples ;

[703.1] ça fait environ quinze ans avec Monsieur Michaud, à 100% plus de 10 ans, c'est très rare qu'un client demande un grade plus haut, ses clients normalement prennent le rustique, « tu n'es pas obligé d'aller avec ce qui va dans ta maison mais tu dois payer la différence » ;



[703.2] Michaud lui envoie de 20 à 40 clients par année ;

[703.3] il se souvient plus des clients quand les produits sont en inventaires comme ici.

[704] Ces panneaux sont dans son magasin depuis 2013, donc en 2021 quand les clientes les ont vus, cela faisait grosso modo 8 ans qu'ils sont là

[705] Quant à savoir c'est quoi le grade rustique, toutes les usines au monde font trois grades quand on fabrique des planchers de bois, quand on coupe un arbre on va diviser à l'intérieur de l'arbre, ça fait trois grades différents :

[705.1] où il y a des nœuds, on va le mettre dans un tas ;

[705.1.1] le grade de base est celui avec des nœuds, c'est le moins cher, c'est le grade de base que l'on vend tous les jours ;

[705.2] avec les taches minérales, les variations dans le bois on va le mettre dans un tas :

[705.2.1] c'est le deuxième grade, il n'y a pas de nœud du tout, mais toutes les variations du plancher à l'intérieur, on appelle ça des taches minérales, on a des planches qui sont blanches, l'autre est blanche et brune, pleins de variations comme un peu comme une pomme ;

[705.3] tout ce qui est *uniforme uniforme toute blanc parfait* on le met dans un autre tas [c'est le troisième grade].

[706] Son site web, plancherseconomique.com, contient une définition du plancher rustique (grade 1) (pièce E-2), les trois grades sont expliqués sur son site web.

[707] Les Bénéficiaires ont choisi le cerisier rustique ;

[707.1] ils l'ont sur panneau mural en magasin, on le voit en grand et en plus ils l'avaient en inventaire.

[708] Elles ont fait le tour des différentes essences de bois et elles ont carrément aimé le panneau sur son mur.

[709] Après il fait une soumission pour que le client parte avec une feuille dans ses mains pour confirmer le choix, il envoie un courriel au contracteur pour confirmer le choix du client et c'est enregistré dans son ordinateur pour qu'il soit au courant si quelqu'un l'appelle ;

[709.1] lui, le client et l'entrepreneur, tout le monde a une copie.

[710] Sur le panneau du modèle choisi par les Bénéficiaires, il y a des planches courtes, il y a des nœuds, des coins qui sont brisés, il y a des fentes dans certains nœuds, un peu comme tous les panneaux de rustique sur ses murs.

[711] Tous les rustiques sur les murs ont un avis dessus, un collant qui dit attention, vous choisissez un plancher qui est rustique, qui peut contenir les choses suivantes :



[711.1]des nœuds, des nœuds ouverts, des gerces [petites craquelures], des fentes, de la décoloration, des planches courtes, des trous de ver, aucune garantie, prévoir 10% de perte minimum.

[712] La pièce E-3 montre le courriel envoyé par le témoin à l'Entrepreneur le 27 septembre 2022 mais dont le contenu est reproduit par le témoignage du témoin ;

[712.1]le courriel contient des photos des panneaux dans sa salle de montre, on y voit le panneau de cerisier (page 2 sur 4) avec un petit collant à la hauteur des yeux avec un point d'exclamation :

CE PLANCHER RUSTIQUE CONTIENT
LES CARATÉRISTIQUES SUIVANTES :

- toutes variations de couleur;
- stries minérales;
- nœuds ouverts et fermés;
- fentes et gerces;
- trous de ver et de surface;
- marques d'usinage;
- planches courtes.

A l'achat, veuillez prévoir des pertes d'au moins 10%.

VENDU SANS GARANTIE.
UNE PLANCHE INSTALLÉE EST
CONSIDÉRÉE ACCEPTÉE.

[713] Ce collant est là depuis 2013, les clientes (Bénéficiaires) l'ont vu, ça a été expliqué que c'était une vente sans garantie.

[714] Il explique :

[714.1]un nœud ouvert, est un nœud dans lequel on peut quasiment mettre la moitié de la moitié de ton ongle de son petit doigt ;

[714.1.1] un nœud sain fermé, le nœud est là mais il n'y a pas de trou à travers, un nœud sain ouvert on voit à travers mais il peut y avoir une carie dedans, c'est comme une carie dans une dent on peut rentrer son petit doigt dedans, tu vois une petite encavure mais le trou ne va pas de bord en bord de la dent – il n'y a pas de pourriture comme dans une carie, c'est une encavure – un nœud ouvert tu ne vois pas de bord en bord de la planche ;

[714.2]un trou de ver c'est comme un ver de terre qui aurait, des millions de petits trous sur une planche, il s'est promené dans l'arbre il en aurait fait d'autres ;

[714.2.1] quand on coupe l'arbre et on le met dans le séchoir à 200° F tout est parti ;

[714.3]marques d'usinage : sur un convoyeur, il y a comme des roulettes qui vont sur le bois pour qu'il avance, il peut y avoir des marques noires



faites par les roulettes, aussi, pendant la coupe un couteau qui est devenu mal aiguisé peut laisser des traces sur le bois en haut à la verticale.

[715] Il n'y a pas de garantie sur ce produit-là, il n'y a pas d'usine qui en donne pour ça, lui ne peut pas garantir un produit que l'usine ne garantit pas, ne va pas le supporter s'il a un problème avec.

[716] En E-1, c'est la soumission remise aux clientes – Bénéficiaires –

[716.1] en contre-interrogatoire, il ajoute qu'il s'agit de leur choix et qu'il n'y a pas de prix dessus, il n'y a pas d'extra, elles ont choisi dans la palette qu'il leur a donnée.

[717] Ce n'est pas lui (ou sa société) qui a installé le plancher.

[718] A la question du Tribunal ;

[718.1] s'il peut y avoir de la pourriture dans le nœud ?

[718.1.1] Il répond, de la pourriture il peut y en avoir dans le dessous de la planche, c'est de la pourriture séchée car elle a été cuite, il n'y a pas de danger d'y avoir une bactérie et tant que le bois est assis par terre, il n'y a pas de problème on peut l'installer ;

[718.2] (le Tribunal repose la question) : s'il y a de la pourriture dans le nœud ? Il répond non, c'est en dessous de la planche, il n'y a pas de pourriture en haut sinon la planche n'est pas bonne, on ne peut pas l'utiliser ;

[718.3] allez-vous la livrer et alors, on ne peut pas la mettre ou vous ne la livrez pas?

[718.3.1] Il répond à l'usine, il y a une sélection qui se fait, la planche ne peut pas passer s'il y en a en surface parce que la planche tu ne peux pas l'utiliser de toutes façons – ça relève aussi de l'installateur que si par hasard ça a passé il est capable de la voir, il la touche, on le voit immédiatement c'est impossible que personne ne peut le voir ;

[718.4] quand on lave la plancher avec la moppe, la saleté doit s'accumuler dans les nœuds sains fermés?

[718.4.1] Il répond *oui pi non* non t'es pas supposé, quand tu laves un plancher t'es supposé d'essorer, c'est écrit dans toutes les garanties, tu ne peux pas sortir ta moppe et ça *splache* partout de l'eau, la moppe est juste humide, ça n'affecte pas le bois en tant que tel ;

718.4.1.1. aussi, la carie est là mais le vernis est allé dans la carie à la fin de la production, ça vient quand même protéger ton nœud, ça a un désavantage d'avoir un nœud mais c'est quand même protégé.

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



[719.1]vous avez dit qu'il y avait 10% de perte, l'installateur quand il doit installer, des nœuds où on peut passer son doigt au travers ou des nœuds avec la pourriture, il doit passer ça en perte, êtes-vous d'accord? Il répond qu'il n'est pas d'accord avec ça :

[719.1.1] vous achetez quand même un plancher rustique, ça doit avoir l'air visuellement rustique, faut qu'il en ait des nœuds et faut que la fente soit là, le petit nœud avec la carie elle doit être là, c'est ça que tu as acheté ;

[719.1.2] il y a des installateurs qui vont décider d'eux-mêmes de dire « j'enlève tous les nœuds », finalement tu n'as pas la moitié de disponible non attendez, vous n'avez pas acheté cela ;

[719.1.3] à l'usine c'est déjà trié en fonction de « ok cette planche-là est considérée comme rustique, donc elle peut y aller », techniquement tu peux ouvrir la boîte et l'installer au complet ;

[719.1.4] la seule chose que tu ne peux pas faire, c'est que des planches peuvent être fendues avec l'humidité dans la boîte d'une semaine et demi dans l'entrepôt ou chez le client, elle décide de fendre, c'est à l'installateur de dire « celle là est vraiment fendue, pas bonne, là il peut l'enlever, pas besoin » ;

[719.1.5] si une planche est chipée, il ne l'installe pas mais elle est récupérable ;

[719.1.6] la pourriture qui ne tient pas en dessous tu peux l'enlever, la discarter, tant qu'elle tient tu peux la garder, si elle ne tient pas, qu'elle ne veut pas bien s'installer, qu'elle ballotte à cause de la pourriture, tu l'enlèves mais pas sur le dessus, c'est déjà vérifié à l'usine ;

[719.1.7] les planches livrées sont vernies prêtes à être installées ;

[719.2]si c'est vernit, le vernis serait sur la pourriture ?

[719.2.1] Il répond qu'en fait, la dernière étape à l'usine c'est le vernissage et ensuite, la machine l'envoie dans une boîte de carton scellée – oui tous les nœuds, quand on le vernit le vernis va dans la carie, ça le protège d'une façon X ;

[719.3]si c'est vernit j'essaie de voir comment il peut y avoir de la pourriture par-dessus ?

[719.3.1] Il répond tu ne peux pas, c'est vérifié, de toutes façons les planches sont vérifiées avant d'être vernies, tu ne peux pas vernir une planche pourrie, la pourriture est en dessous on le voit déjà avant d'être machiné, avant d'être un bois franc $\frac{3}{4}$ avec la moulure sur les deux côtés, les quatre faces, on est capable de voir ce qu'on appelle nous, du coti de bois, c'est de la pourriture séchée au séchoir ;



[719.3.2] avant la planche, ça a 4/4, soit un pouce d'épaisseur avant de passer dans la moulurière, qui fait passer de 4/4 à 3/4 si une partie est moindrement pourrie et séchée au séchoir avant, on l'utilise pour faire le dessous on sait où mettre le dessus on sait où mettre le dessous pour ceux qui sont pourries ;

[719.4] la différence entre vernit et huilé (ici c'est huilé) ? :

[719.4.1] Il répond que les deux c'est le même procédé, c'est la même chose, c'est la même machine qui le fait sauf qu'on utilise de l'huile, l'huile va aller dans les caries, il va faire la même affaire que le vernis.

[720] Le Tribunal lui demande : si un client vous dit qu'il a de la pourriture par-dessus, qu'allez-vous répondre ?

[720.1] Il répond que cela ne lui est pas arrivé, il touche du bois mais si ça arrivait qu'elle était passée au contrôle, c'est à l'installateur de juger, il a juste à la *discarter*, si la planche s'égraine au complet tu ne peux pas l'installer.

Vincent Michaud

[721] L'Entrepreneur explique ainsi les travaux correctifs pour le plancher : il y a eu une ordonnance [décision de la GCR du 27 janvier 2023] de poncer légèrement avec un grain de 100 ou 120 puis d'appliquer de l'huile ;

[721.1] en sablant seulement une partie, le niveau par rapport aux autres planches ne fonctionne plus ;

[721.2] ce qui a été fait, au lieu de sabler les planches individuellement, il a procédé au remplacement de tout le plancher du séjour et de la salle à manger, on a arraché le plancher, on en a posé un nouveau au lieu de juste le sabler, solution plus efficace, plus simple, résultat neuf, il a pris les devants pour le refaire à neuf.

[722] En réponse à la troisième demande d'arbitrage, p. 10, par. 6, les Bénéficiaires écrivent (en plus de la teinte qui n'est plus objet de l'arbitrage), que plusieurs lanières du plancher bougent, craquent et/ou sont instables tel qu'il appert du rapport du 14 juin 2023 ;

[722.1] il rétorque que le rapport d'expert du 14 juin 2023 est antérieur au changement du plancher les 21 et 22 juin, le rapport est avant la réfection du plancher ;

[722.2] il réfère au courriel de son procureur du 20 juin 2023 (E-71) pour dire que le sous-traitant passera le lendemain puis retournera sur les lieux le 22 ;

[722.3] suivant les travaux de changement de plancher, les Bénéficiaires lui ont reproché la couleur (ce qui n'est pas objet de l'arbitrage) alors que l'oxydation du cerisier prend plusieurs mois pour l'amener à sa couleur finale avec le plancher initialement installé.



[723] L'Entrepreneur plaide (la plaidoirie des Bénéficiaires est commentée dans la partie *décision*) que quant à la vente du plancher sans garantie, d'abord pour séjour et salle à manger, de toutes façons ça a été remplacé, travaux terminés selon E-71, le 22 juin 2023.

[724] Encore une fois de façon générique, on allègue avoir dénoncé des problèmes de craquements, la mauvaise installation, alors que la dénonciation du 4 octobre 2023, à B-3.20, est la couleur, pour laquelle elles se sont désistées – et le fait que le plancher a été retiré par la méthode dite « en escalier » qui fait qu'il est accrochant et mal installé, mais on ne parle jamais de craquement mais on en fait en arbitrage un point basé sur le rapport d'Étienne Lampron du 14 juin 2023, antérieur, et le seul élément est pour le rez-de-chaussée, il ne statue pas pour le 2^e étage, il n'y a pas de photos du plancher du 2^e – où sont les photos du 2^e que ce serait tout graffigné?

[725] L'exclusion du vendeur professionnel prévue à l'article 1733 C.c.Q. dit « s'il n'a pas révélé les vices » or ici, la condition du plancher, il y a un gros sticker dessus qui indique la condition du plancher et on revient « je ne suis pas content je veux le remplacement intégral » - un entrepreneur peut toujours se décharger d'une obligation en autant que le client est d'accord, qu'il y a une entente à cet effet.

[726] On a aucune preuve d'une mauvaise installation.

[727] A supposer qu'il y ait une planche avec un nœud avec du moisi, ça ne donne pas ouverture à la réfection complète mais au changement de la planche.

[728] On demande des nouveaux planchers partout après trois ans.

Décision sur le plancher

[729] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage, autant pour le plancher du 2^e étage que celui du 1^{er} étage.

[730] Les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve et l'abondance d'éléments de réclamation n'est pas la base d'une exception à l'article 2803 C.c.Q. « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention ».

[731] Le Tribunal considère insuffisant, les simples affirmations de la présence des problématiques alléguées aux planchers sans autre preuve pour les corroborer.

[732] Les Bénéficiaires se pourvoient en arbitrage d'une décision l'inspecteur conciliateur qui est allé (au moins) deux fois sur les lieux mais n'a jamais ordonné le remplacement du plancher – son ordonnance était pour le salon/salle à manger de « le poncer légèrement avec un grain de 100 ou 120 fera disparaître une bonne proportion des marques et une fois cette étape terminée, l'application d'huile telle qu'à l'original serait l'étape finale de l'ordonnance ».

[733] Il n'y a aucun rapport d'expert sur le plancher remplacé au 1^{er} quant à savoir si la règle de l'art a été suivie ou non et la courte vidéo de janvier 2025 en B-3.50 n'a pas suffi à remplir le fardeau de preuve.



[734] Quant au plancher du 2e étage, la preuve principale a consisté en deux photos (B-3.33) d'avril 2022, qui montre une maison en chantier, pour illustrer le propos de la Bénéficiaire que son plancher n'était pas protégé ;

[734.1] or, le Tribunal peut ordonner des travaux correctifs, et non pas des travaux punitifs ;

[734.2] la vidéo 3.51 de janvier 2025 – au 2e étage, montre un plancher avec les imperfections d'un grade rustique, et non les graffignes alléguées, le soussigné ne les a pas vues.

[735] Dans sa plaidoirie écrite du 6 mars 2025, les procureures écrivent :

[735.1] « Les photos, pièces B-3.33, en liasse, montrent l'état de la situation **aujourd'hui**, incluant l'étage » ;

[735.2] alors que, ce que le Tribunal voit sur les photos est un chantier avant la réception des travaux le 31 mai 2022 ;

[735.2.1] la photo IMG_0119 est un gros plan zoomé qui a comme *propriété, origine – prise de vue* le 20 avril 2022 à 8 :34 ;

[735.2.2] la photo WXLR6860 de la chambre à coucher a comme *propriété, origine -prise de vue* : le 9 avril 2022 à 8 :09 ;

[735.2.3] l'emphase des Bénéficiaires de faire leur preuve avec des photos d'un plancher non balayé non lavé prises en avril 2022 (leur chambre, le 9 avril) plus d'un mois avant la réception des travaux a eu pour conséquence que le Tribunal considère non crédible, l'affirmation plaidée que c'est la situation « aujourd'hui ».

[736] Le Tribunal est intervenu en cours d'audience en novembre 2024 : « vous me montrez une photo de la chambre des maîtres mais ça ne date pas d'aujourd'hui, c'est avril 2022 » ;

[736.1] la procureure de la Bénéficiaire a répondu : « non vous avez seulement les photos de l'état du plancher au *moment de la livraison* parce que sinon on pourrait prétendre que ce sont les Bénéficiaires qui, en utilisant la maison, ont endommagé les planchers ; »

[736.2] toutefois ;

[736.2.1] on parle de « moment » de la livraison alors que les deux photos sont à 11 jours d'intervalle ;

[736.2.2] les photos d'avril 2022 ne montrent aux yeux du Tribunal qu'un plancher sale (comme dans, pas balayé puis pas lavé dans un chantier d'une maison en construction) et non les nombreux problèmes allégués ;

[736.2.3] la réception des travaux est le 31 mai, et non pas les 9 et 20 avril, et alors même que l'expert Lampron a produit un rapport



en septembre 2022 et juin 2023 sans aucune photo au deuxième étage ;

[736.2.4] le Tribunal peut ordonner des travaux correctifs à la vue du plancher tel qu'il est, et non, tel qu'il était en avril 2022 sans montrer le plancher de 2025, les travaux correctifs ne sont pas des travaux punitifs ;

[736.2.5] les quelques vidéo et photo produites en janvier 2025 n'ont pas suffi à palier à la carence de la preuve.

[737] Vu le défaut des Bénéficiaires de remplir le fardeau qui était le leur, le Tribunal rejette la réclamation pour le plancher aux points 13, 42 et 45, sans avoir à aborder la question juridique de l'achat sans garantie d'un plancher grade rustique dans le cadre d'un contrat d'entreprise en vertu du *Règlement*.

16 Vide sanitaire; accès, pare-vapeur, isolation, dalle sur sol. Par ing

[738] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

La dénonciation du mois de mai nomme, et de façon on ne peut plus claire, la section 12 des listes de points dénoncés des bénéficiaires comme étant <<une cave de service/vide sanitaire>>.

Madame Maisonneuve et Madame Roy ont maintes fois répété à l'administrateur que pour elles, le plan dessiné par Sylvain Olivier comportait une dalle au sous-sol et celles-ci en exigent la construction de ce simple fait. Nous sommes d'avis que cette situation apparente n'a pas été dénoncée comme tel dans les listes faisant office d'inspection préreception et de dénonciation malgré l'évidence de l'absence de cette dalle. Elle se rabattent maintenant sur le plan pour demander cette dalle à l'entrepreneur.

Pour soutenir sa position, l'entrepreneur mentionne qu'il n'a jamais été question d'un sous-sol comportant une dalle de béton sur sol. Il mentionne qu'il n'a pas demandé au technologue dessinateur de corriger ces plans, car les clientes savaient que ce n'était pas prévu.

L'annexe initiale au contrat mentionne <<fondation sur dalle de béton>> ce qui ne saurait vouloir dire qu'il s'agit d'une fondation standard avec sous-sol habitable ou habité. En effet, un radier sur sol ou une dalle sur mur de fondation, tel que le projet des bénéficiaires était à l'origine, basé sur un jeu de plan différent, aurait été les termes appropriés pour cet ouvrage. "Vide sanitaire" aurait été la meilleure pratique langagière ou écrite.

Or c'est à la suggestion de l'entrepreneur que les bénéficiaires ont accepté l'idée d'un vide sanitaire.

L'administrateur REJETTE l'obligation d'une dalle de béton et d'isolant au sol dans le vide sanitaire du bâtiment



L'administrateur, à partir d'ici traitera du rapport de ARTIMON selon des observations faites au vide sanitaire par le consultant Lampron.(rapport en annexe).

L'Ingénieur Lampron mentionne que le vide sanitaire n'est pas conforme. Il constate la présence d'un plénum [note du Tribunal : espace vide servant à la ventilation] d'air chaud, en fonction de la présence de conduits d'air chauffés. Il affirme plus loin dans son rapport que le vide sanitaire sert de plénum d'air chaud, ce que l'administrateur réfute, car celui-ci n'est pas ou ne s'apparente pas à une chambre servant de conduit d'air, alimentant ou extrayant de l'air d'un espace quelconque et compris dans un réseau de distribution d'air. Pour cela, il aurait fallu une communication entre le vide sanitaire et l'étage au-dessus. Or seule une trappe d'accès est présente. Aucune trappe, grille ou registre de ventilation dans le vide sanitaire qui amène de l'air vers l'étage.

Le vide est chauffé en partie par le système central avec une bouche de soufflage (conforme à 9.33.6.11.-5) et par des plinthes électriques aux murs.

En soi, le vide sanitaire n'est pas considéré comme chauffé au sens du code applicable puisque selon l'article suivant, il n'est pas un plénum.

L'administrateur REJETTE l'affirmation que le vide sanitaire soit considéré comme un plénum d'air chaud.

L'Ingénieur Lampron constate l'absence d'escalier pour l'accès.

L'administrateur est d'avis que ce n'est pas requis selon le code applicable et ce, selon l'article suivant qui précise pas l'obligation d'un escalier.

L'administrateur REJETTE l'obligation d'un escalier, pour l'accès au vide sanitaire.

Le rapport de l'ingénieur Lampron cite l'article 9.18.1.3 du code applicable voulant qu'au paragraphe 3, un système d'étanchéité à l'air soit installé de même qu'un pare-vapeur. Or en l'espèce, l'isolant de trois pouces d'épaisseur posé aux murs, de marque isofoil, avec pare-vapeur intégré, plus le panneau supplémentaire R4 sont conformes à l'article du code applicable.

Par contre, nous constatons l'absence au sol de pare-vapeur conformément à l'article suivant [9.18.6.1]

L'administrateur demande à l'entrepreneur de s'assurer que le sol du vide sanitaire respecte le code applicable en posant un pare-vapeur selon les règles de l'art. Aussi, il devra s'assurer que le second isolant est bien solidarisé au premier.

Poursuivons l'analyse du rapport de l'ingénieur Lampron.

Il mentionne que les mousses plastiques doivent être protégés de la flamme. L'administrateur réfute cette affirmation suivant l'article suivant; [9.10.17.10]

L'administrateur REJETTE l'obligation de protéger de la flamme les mousses plastiques du vide sanitaire.



Pour résumé le point du vide sanitaire, l'administrateur demande à l'entrepreneur de poser un pare-vapeur conforme au sol du vide sanitaire et de s'assurer que le panneau noir isolant R-5 soit bien fixé.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 16.

[739] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- La dalle de béton et l'isolant au sol sont manquants ce qui n'est pas conforme, (B-1.7, page 9).
 - o (Non-reconnus par l'administrateur, B-1.1, page 44),
- Le vide sanitaire doit être considéré comme un plénum d'air chaud, par conséquent, il doit être isolé, étanchéifié et ventilé, ce qui n'est pas le cas, (B-1.7, page 4).
 - o (Non-reconnu par l'administrateur, B-1.1, page 45) [note du Tribunal : l'expert admet que ce n'est pas un plénum d'air chaud]
- L'accès au vide sanitaire n'est pas conforme puisqu'il n'y a pas d'escalier alors que c'est nécessaire pour y descendre, (B-1.7, page 4)
 - o (Non-reconnu par l'administrateur, B-1.1, page 45).
- Le vide sanitaire doit être construit comme s'il était un sous-sol avec un système d'étanchéité à l'air, un pare-vapeur et un isolant thermique, ce qui n'est pas le cas en l'espèce et donc non-conforme, (B-1.7, page 6)
 - o (Partiellement reconnu par l'administrateur, B-1.1, pages 45 et 46)
- L'installation d'une simple membrane de 6 mil sur un remblai de pierres angulaires, puis lestée avec ces mêmes pierres ne présente absolument aucune résistance à la perforation, ce qui est contraire aux règles de l'art, (B-3.6, pages 17 et 18).
- L'isolation en mousse plastique des murs et du sol doit y être protégée pour assurer la sécurité des occupants, ce qui n'est pas le cas, (B-1.7, page 10)
 - o (Non-reconnue, B-1.1, page 47)
- *Dommages ont été causés par l'Entrepreneur-intimé aux biens des requérantes lors de la tentative d'exécution des travaux correctifs au vide sanitaire.*
 - o (Omis par l'administrateur, B-3.1)

[740] En début d'audience sur ce point ;

[740.1]le Tribunal a demandé puisque l'expert Lampron a parlé aussi d'autres choses, si les éléments énumérés au paragraphe précédent couvraient l'ensemble de la réclamation sur ce point, et la procureure des Bénéficiaires a confirmé que c'était seulement sur ces points ;

[740.2]le Tribunal a séparé la demande en six éléments, desquels il ne reste que cinq, l'expert Lampron admettant qu'il n'y a pas de plénum d'air chaud : (1) absence d'une dalle de béton (2) pour la membrane pare-vapeur accordée partiellement (3) isolant rigide (4) absence de protection ignifuge (mousse-plastique) et le (5) escalier pour descendre – il a aussi été invoqué des dommages aux biens des Bénéficiaires qui n'ont pas fait l'objet d'une preuve et qui ne font pas l'objet de la présente sentence.



[741] Notons d'emblée que le Tribunal rejette l'affirmation de la GCR que la dénonciation pour absence de dalle de béton ne serait pas recevable car non dénoncée à la réception, en vertu de l'article 19.1 du *Règlement* (absence d'inspection pré-réception conjointe).

[742] Le designer a témoigné à l'audience ne pas avoir été impliqué ou avoir discuté du vide sanitaire.

Étienne Lampron

(1) absence d'une dalle de béton :

[743] Quand il a fait sa visite en juillet 2022, il est descendu dans le vide sous le rez-de-chaussée, il a constaté la pierre nette sur le sol, pas de dalle de béton, alors que les plans d'architecture d'Olivier Design Architecture en page 7 de B-3.5, du 6 juillet 2021 montrait la coupe, et la dalle de béton (E-47 et B-1.2 sont les plans pour émission du permis) ;

[743.1] à la page 27 sur 27 de B-1.2 (et à 4 sur 4 de E-47), on voit en bas « Coupe 1 » avec un « 2 » encerclé, l'ingénieur dit qu'on voit une dalle de béton qui est dessinée ;

[743.2] dans la « Légende de mur/plancher » en marge à gauche de la même page, on voit sous « Dalle de sous-sol », « dalle de béton 4" » et « isolant rigide R5 » sous la dalle.

[744] À la page 5 du devis (B1.2) il est écrit au 3^e point « Isolation de la dalle de béton avec foam et polythène sous 100% de la dalle R-5 », le polythène doit être la membrane pare-vapeur/pare-air.

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

[745.1] à B-3.5, p. 10, vous vous basez sur les plans et devis pour affirmer qu'il fallait une dalle de sous-sol ?

[745.1.1] Il répond oui, il y avait des mentions et c'était dessiné ;

[745.2] abstraction du plan et devis, dans un vide sanitaire, une dalle n'est pas obligatoire ?

[745.2.1] Il répond ça dépend, ici on a un vide sanitaire qui est chauffé, qui fait partie du milieu intérieur, donc avec nécessité d'avoir un plan d'isolation thermique, d'étanchéité à la vapeur, aussi d'étanchéité à l'air ; la membrane qu'on pose dans un vide sanitaire au sous-sol dans l'espace, elle doit être durable, il faut la protéger ;

745.2.1.1. il y a deux choix, la membrane standard, on la recouvre avec du béton ou sinon il faut utiliser une membrane qui est spécialement faite pour cette utilisation-là, qui est beaucoup plus résistante soit une épaisseur vraiment appréciable ;



745.2.1.2. par contre, vu que ce n'est pas un vide sanitaire au sens du Code (note du Tribunal : nous y reviendrons), on a un usage, tous les équipements mécaniques sont là, on y accède régulièrement, il y a du rangement et tout ça, à son avis la meilleure solution serait, comme présenté dans le Code, de mettre une chappe de béton ;

[745.3]vous dites « la meilleure solution », mais qu'est-ce qui est obligatoire en vertu du Code, ce n'est pas obligatoire car vous dites c'est la meilleure solution ?

[745.3.1] Il répond qu'il doute qu'une membrane très robuste avec des granulats avec des arrêtes tranchantes soit durable à très long terme pour la durée de vie du bâtiment, il y a une limite à la résistance d'une membrane ;

[745.4]mais ce n'est pas une aire de circulation, c'est un vide sanitaire ?

[745.4.1] Il répond ce n'est pas un vide sanitaire (note du Tribunal : nous y reviendrons), il y a un usage, on doit descendre pour les équipements mécaniques, faut le voir comme un sous-sol ;

[745.5]est-ce qu'on pourrait souffler de l'uréthane tout le long sur le sol, ça pourrait faire pare-vapeur en même temps ?

[745.5.1] Il répond l'uréthane que c'est à la fois pare-vapeur et pare-air, l'uréthane ce n'est pas une surface sur laquelle on marche normalement ;

[745.6]à la place de mettre une dalle de béton, sur le plan technique, est-ce que de mettre de l'uréthane serait une solution acceptable?

[745.6.1] Il répond pour l'isolation ça fonctionne mais il n'a jamais vu dans sa pratique de mettre de l'uréthane à la grandeur sur une surface sur laquelle on marche – il ajoute : ce n'est pas exclu ;

[745.7]vous dites qu'il y a un usage dans le vide, l'usage pour vous, c'est les équipements ?

[745.7.1] Il répond c'est une pièce mécanique, on fait aussi de l'entreposage dans les lieux ; le Code indique, à la page 14 de B-3.6, la définition d'usage – espace prévu pour recevoir des choses, c'est la définition du Code « Usage (occupancy) : utilisation réelle ou prévue d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses » (note du Tribunal : nous y reviendrons) ;

[745.8]donc, du moment qu'on a l'intention de mettre des boîtes dans le vide sanitaire, mon vide ne serait pas conforme vu que je fais un usage et je devrais faire des travaux pour le rendre conforme ?



[745.8.1] Il répond c'est ce que le Code nous dit, ce n'est pas prévu à cette fin normalement ;

[745.9] on comprend qu'il y aurait énormément de vides sanitaires au Québec qui ne seraient pas conformes?

[745.9.1] Il répond il y a beaucoup de bâtiments qui ont des problématiques, effectivement ;

[745.10] la définition ne dit pas qu'il ne peut pas y avoir d'équipement mécanique dans le Code ?

[745.10.1] Il répond que c'est un usage et un vide sanitaire n'est pas fait pour supporter un usage ; un vide tel que compris par les commentateurs n'a que peu de risque d'incendie, ici, on a tous les équipements mécaniques avec les calorifères, le risque d'incendie n'est pas le même, c'est un cas non prévu par le Code.

(2) pare-vapeur

[746] Alors que l'Administrateur avait statué :

L'administrateur demande à l'entrepreneur de s'assurer que le sol du vide sanitaire respecte le code applicable en posant un pare-vapeur selon les règles de l'art. Aussi, il devra s'assurer que le second isolant est bien solidarisé au premier. ;

[746.1] les Bénéficiaires ne sont pas d'accord de poser le pare-vapeur sur de la pierre nette.

[747] L'article 9.18.6.2, revêtement du sol dans les vides sanitaires chauffés installé en tant qu'élément d'un système d'étanchéité à l'air, ce n'est pas un simple pare-vapeur, il faut un système avec étanchéité à l'eau, résistance thermique, étanchéité à l'air et à la vapeur – la membrane doit être étanche, il ne faut pas de trou qui permette le passage d'air ;

[747.1] il dit avoir constaté que la membrane avait été posée, mais il a vu plein de microperforations, ce n'est pas étanche à l'air ça c'est certain (voir B-3.2, 21 juin 2023, p. 10 à 18).

(3) absence d'isolant rigide

[748] Il réfère à son rapport B-3.5, p. 4, l'expert Lampron dit qu'on y voit des conduits de ventilation rectangulaires qui ne sont pas isolés, sous les planchers, il y a des calorifères (bande blanche, flèche qui pointe à droite, il y en a aussi ailleurs) pour chauffer le volume et de l'isolant sur les murs de fondation, il n'y a pas d'isolant entre les solives du plancher pour isoler le plancher et il n'y a pas d'ouverture dans les murs de fondation pour ventiler avec des grillages le vide sanitaire.

[749] Ces observations indiquent que l'espace fait partie du milieu intérieur du bâtiment, c'est un vide sanitaire chauffé au sens du Code, ce qui implique que les murs (ils le sont), le plancher doit être isolé ; on doit séparer avec un plan de



résistance thermique l'intérieur de l'extérieur, il y a aussi la partie 11 pour l'efficacité énergétique ici version 2010 –on doit séparer l'intérieur de l'extérieur pour tout espace chauffé, ça inclut les planchers (CNB section 11.2 et partie 9 9.18.1.3 3).

[750] Il dit qu'en juin 2023, plusieurs panneaux étaient encore *lous*ses.

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

[751.1] à la page 18 de B-3.2 (rapport du 21 juin 2023), figure 34, quand il est question de fixation des panneaux d'isolant, il y a combien de panneaux d'isolant dans le vide qui sont mal fixés ?

[751.1.1] Il répond en avoir testé plusieurs, plus que deux ou trois, et quand il appuyait sa main il voyait que c'était *lousse*, pas bien fixé, il n'a pas fait de relevé exhaustif, de toute évidence les travaux correctifs n'avaient pas été suffisants, les panneaux n'avaient pas été fixés correctement.

(4) absence de protection ignifuge des mousses plastiques

[752] À la figure 16 de B-3.6, il y a un panneau d'isolant rigide sur les murs de fondation qui n'est pas protégé par un recouvrement pour le feu, les mousses plastiques doivent être protégées – il en a parlé en 2022, ça a été rejeté par GCR sur la base d'un article du Code ;

[752.1] il réfère à son rapport B-3.6, pages 13 à 16 où il explique pourquoi on ne peut pas invoquer l'exception du vide sanitaire pour les mousses plastiques : la hauteur dépasse 6 pieds, il sert au rangement et à la salle mécanique (note du Tribunal : l'exception dont il fait référence ici n'est pas celle qui dit que 9.10 s'applique difficilement à l'unifamilial) ;

[752.2] l'usage est l'utilisation réelle ou prévue, ça sert à un usage et pour la protection incendie, un vide qui a plus de 1,8m et sert à un usage quelconque – *cet article est pour le multifamilial (9.10.8.9) mais ça explique ce que le Code en déduit*, il faut le voir comme un sous-sol pour la sécurité des occupants, c'est la base du Code de voir à la sécurité du public ;

[752.3] l'expert cite un extrait du Guide l'utilisateur (nous y reviendrons) :

[753] Quand on s'éloigne de l'usage d'un vide, on a des plinthes, on doit avoir une protection.

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

[754.1] vous avez fait référence à la norme 9.10.8.1 au Code, c'est pour une résidence multifamiliale – oui ? – et pour une unifamiliale?

[754.1.1] Il répond « je comprends votre questionnement, je l'ai présenté parce que ça donnait les considérations des **comités** qui ont élaboré le Code **avaient en tête** » ;



[754.2] y a-t-il une norme particulière pour une résidence unifamiliale comme 9.10.8.1 ? Il répond - non et ajoute :

[754.2.1] on n'a pas le même article mais c'est pour expliquer le fait qu'on a un cas d'exception et il ne faut pas le voir comme un vide sanitaire ;

[754.2.2] aux commentaires du Code on comprend que le risque qu'un incendie se développe là pour eux c'est insuffisant, ce n'est pas sécuritaire de ne pas avoir des protections aux mousses, et de mettre de l'uréthane serait ajouter une protection nécessaire ;

[754.2.3] la protection des mousses plastiques devrait être tout de même être faite dans le vide sanitaire parce que ça ne correspond pas à un vide sanitaire, c'est une situation d'exception qui n'est pas prévue dans le Code avec la configuration actuelle de l'espace ;

[754.2.4] les panneaux rigides installés sur les murs de fondation périphériques devraient être protégés en cas d'incendie.

[755] Le contre-interrogatoire a aussi porté sur le rapport B-3.8 du 14 avril 2023 et du rapport B-3.22 du 3 mai 2023.

[756] Pour mettre en contexte, le 13 avril 2023, il a fait une quatrième visite pour récolter des données additionnelles, son mandat étant de fournir une liste de travaux sommaires pour couvrir les problématiques de ses constats pour les soumettre à des entrepreneurs qui fassent des soumissions, on parle de l'ensemble de ses constats peu importe si ces travaux avaient été ordonnés (il dit accueillis) par la GCR ;

[756.1] le 14 avril 2023, il produit ce rapport (B-3.8) ;

[757] Le procureur de l'Entrepreneur lui a fait remarquer les conclusions de ce rapport, différentes de son témoignage (point 6, page 3 de B-3.8) :

[Protection des mousses ne serait finalement pas requise au Code pour un vide sanitaire, donc option à soumissionner selon exigence des plans et devis];

[757.1] il affirme avoir envoyé une autre liste de travaux à faire le 3 mai 2023 (B-3.22), le procureur de l'Entrepreneur note que la conclusion y est la même :

[Protection des mousses ne serait finalement pas requise au Code pour un vide sanitaire, donc option à soumissionner selon exigence des plans et devis];

[757.2] il répond que quand il a écrit cela il était toujours en processus de recherche, il l'a écrit parce qu'il pensait à ce moment-là que le conciliateur avait raison ;

[757.3] puis il a changé d'avis parce qu'il y a juste les fous qui ne changent pas d'avis, il a continué ses recherches dans le Code et il s'est rendu compte



qu'en fait, on ne pouvait pas simplement dire que c'était un vide sanitaire pour exclure la protection qui est nécessaire.

(5) escalier pour descendre

[758] Il réfère à la page 4 de B-3.5, on voit un escabeau non fixé pour descendre dans l'espace, on ouvre la trappe et on descend sur un escabeau instable sur de la roche.

[759] La GCR dit qu'il n'y a aucune obligation dans le Code d'installer un escalier OR c'est une mauvaise décision, car **il faut regarder** la définition du vide sanitaire **dans le Code et il se réfère à des dictionnaires** d'architecture, le vide est un espace réduit « crawl space », ici on a un espace de 6 pieds et même si le Code ne prévoit pas d'escalier – il faut aller de façon sécuritaire et non pas un escabeau instable alors que les équipements mécaniques y sont tous ;

[759.1] le Tribunal lui dit : vous me demandez de déclarer qu'à la grandeur du Québec, quand on a un vide sanitaire de 6 pieds de haut, s'il n'y a pas d'escalier, c'est une malfaçon, il n'y a pas d'article dans le Code mais vous demandez de déclarer que dans toute la province de Québec, s'il n'y a pas d'escalier c'est une malfaçon couverte par la GCR, l'entrepreneur n'a pas rempli ses obligations selon la règle de l'art ?

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

[760.1] quand on construit des escaliers pour un vide comme ça, nécessairement, doit-on amputer une partie du rez-de-chaussée?

[760.1.1] Il répond faudrait voir ce qui est possible dans le cas présent, parce que là, ça aurait dû être prévu d'avance, c'est sûr que c'est compliqué vu que c'est construit et on est sur le fait ;

[760.1.2] un escalier comme si on changeait d'étage oui la configuration serait difficile à atteindre sans faire des modifications au plancher, faudrait voir s'il y a une possibilité de faire un escalier-échelle ou quelque chose de permanent par rapport à un escabeau temporaire et vacillant pour descendre dans l'espace ;

[760.2] donc vous ne le savez pas si c'est même possible?

[760.2.1] Il répond ça prend une étude pour voir ce qui est faisable de façon sécuritaire ;

[760.3] c'est vous qui recommandez d'en mettre et vous ne savez même pas si c'est possible, ça prend une étude ?

[760.3.1] Il répond - mettons qu'un entrepreneur qui soumissionne, il peut regarder avec des fabricants d'escalier-échelle ce qui est disponible, ce qui peut être fabriqué sur mesure pour permettre un accès sécuritaire ;

[760.4] mais c'est vous l'expert en bâtiment ?



[760.4.1] Il répond je dis que ça prend un accès mais après ça, l'entrepreneur peut valider de quelle façon il va s'y prendre, je laisse les portes ouvertes, mais ça prend un accès sécuritaire, pas un escabeau ;

[760.5]l'escabeau, on ne peut pas le fixer?

[760.5.1] Il répond ça serait du rabotage, ça pourrait se faire mais ce n'est pas prévu pour ça ;

[760.6]l'escalier dans le vide sanitaire, n'est-il pas exact qu'il n'y a pas de norme dans le CNB qui réfère à un escalier dans un vide?

[760.6.1] Il dit être d'accord avec la GCR mais ce n'était pas une situation prévue par le Code, c'est un peu une exception, un vide sanitaire ce n'est pas prévu pour avoir cette hauteur-là (note du Tribunal : nous y reviendrons) ;

[760.6.2] on ne prévoit pas au Code un vide de six pieds par lequel on descend avec un escabeau.

Lucie Roy

[761] Quand on a eu les plans et devis, sur le plan et devis il y avait une dalle de béton, il a toujours été question d'avoir une dalle de béton et on en a discuté que la salle mécanique allait être dans le vide sanitaire, ça devait reposer sur quelques choses de sécuritaires et de protégées ;

[761.1]elles ont reçu les plans datés du 6 juillet autour du 6 ou 7 juillet 2021, puis les plans du 20 septembre qui répètent le même chose pour la dalle S-Sol en dessous du vide sanitaire sont reçus le 21 septembre (courriel produit en B-3.36).

[762] On en a discuté avec Monsieur Michaud parce que depuis le début on mettait la *tank* à eau chaude, on mettait la pompe pour le puits, l'échangeur d'air, tout était à cet endroit-là – dans leur tête, une salle mécanique c'était une salle propre aménagée avec des murs de gyproc.

[763] Les plans envoyés par les Bénéficiaires au designer J&J le 12 octobre sont ceux du 20 septembre 2021, ils ont demandé à Monsieur Olivier les plans finaux et il leur a envoyé ces plans-là.

[764] Pour descendre, elle a mis un escabeau pour pouvoir y accéder parce qu'elle doit changer les filtres, valider qu'ils fonctionnent bien, l'escabeau est dans le gravier, ce n'est pas *solide solide*, c'est temporaire en attendant d'avoir un accès sécuritaire ;

[764.1]à la question, de quelle façon elle se retient quand elle descend, elle se retient sur le bord du plancher du vide sanitaire, rendue au milieu elle se tient à l'escabeau mais c'est sûr que c'est chambranlant, ça bouge ;

[764.2]elle réfère à la page 8 du rapport B.-3.6 et ajoute qu'à cet endroit le vide a six pieds.



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

[765.1] il ne vous a jamais dit que ça allait être en pierres nettes ?

[765.1.1] Elle répond qu'à un moment donné, les fondations ont été faites, et ils ont fait le plancher, à ce moment-là on s'est rendu compte, je pense que c'est le 2 novembre, on s'est rendu compte qu'il n'y avait pas de dalle de béton, on a communiqué avec lui, on lui disait qu'on ne comprenait pas pourquoi il n'avait pas coulé le ciment pour la dalle de béton ;

765.1.1.1. c'est là que ça a été très ambigu, il a essayé de nous expliquer des choses, on ne comprenait pas et finalement j'ai dit on va en rediscuter, est-ce que la dalle de béton tu peux l'installer plus tard, il a dit oui, absolument, je peux l'installer n'importe quand, c'est resté comme ça ;

[765.2] est-ce que Monsieur Michaud vous a dit que le vide allait être en pierres nettes, peu importe le moment ? Elle répond oui il l'a dit alors que la construction était presque terminée, pas au début, et plus ça a avancé après ça il nous a dit « ben finalement, c'est juste esthétique » ;

[765.2.1] à la sous-question : au mois de novembre 2021 pour vous, on est à la fin de la construction ou au début ? Elle répond on commençait à excaver en octobre.

Julie Maisonneuve

[766] La cave a été prévue dès le début avant même qu'on signe, c'est sur les plans, c'est sur le devis, ça n'a jamais été « non prévu ».

[767] On est censé avoir une cave avec une pièce mécanique.

[768] On a aucun garde-robe, où devait-il alors mettre l'électrique, il n'y pas de pièce prévue ailleurs que dans la cave pour mettre ce qui tout ce qui est électrique, avoir une pièce fermée ;

[768.1] « le reste du vide je ne sais pas comment ça c'était fait, moi je présumais que c'était une dalle parce qu'on voyait tout le temps dalle de béton ».

[769] (E-5) dans son courriel du 6 mai 2021 à 12 :20, par Olivier Design, technicien dessinateur de l'Entrepreneur qui a fait les plans de construction pour elles, Sylvain Olivier leur écrit :

je t'envoie une coupe de la maison pour que tu vois la hauteur libre pour le vide sanitaire si tu veux avoir plus haut je vais devoir monter la maison de 8" de plus hors sol ce qui te donneras à l'extérieur 3 marches plus le balcon et ce de façon a pouvoir mettre la mécanique (tank eau chaude, tank du puit, échanger d'air etc...) dans ce vide sanitaire

[769.1] ici on est un mois après la signature de leur contrat [4 avril], on est au début de la conception au niveau des plans ;



[769.1.1] on a signé notre contrat, c'était prévu un plan, Monsieur Michaud ne voulait pas qu'on aille ailleurs donc on a fait affaires avec son technicien ;

[769.2]c'est avec son technicien à lui, l'Entrepreneur est au courant qu'on veut une cave et on va mettre tout ce qui est mécanique dans une pièce ;

[769.3]depuis le début on parle d'une salle mécanique/vidé sanitaire, on l'appelle comme on veut, une cave dont on veut avoir accès de l'intérieur ;

[769.4]sur les plans c'est marqué vidé sanitaire et on voit entre le plancher et en bas il y a une épaisseur c'est six pieds de haut (cinq point quelques choses – elle marche debout et n'accroche rien) ;

[769.4.1] c'est écrit *Dalle de sous-sol*.

[770] La vidéo à B-3.45 (9 janvier 2025) montre comment on entre dans le vidé sanitaire : on voit la trappe d'accès pour aller à la cave, mise dans la deuxième chambre, le gym ; là on ouvre ça, on voit un escabeau, on n'a pas d'accès - faut sauter en bas ou on prend un escabeau chambranlant - c'est non sécurisé pourtant à plusieurs reprises on lui a demandé de faire des marches, c'est quand même 6 pieds de haut.

[771] On était supposé avec une dalle de béton dans le fin fond, parce qu'on était supposé avoir une pièce mécanique fermée [le Tribunal note que cette supposition d'une pièce fermée n'est pas corroborée par un document si cela signifie une pièce fermée par rapport au reste du vidé sanitaire] et on se sert de cet endroit-là comme entreposage, comme pièce mécanique, comme on en parle depuis le début.

Vincent Michaud

[772] Demandé à commenter la demande d'y mettre un escalier, mettre une dalle de béton et mettre toute la protection ignifuge dans le vidé ;

[772.1]il affirme que ça lui a été demandé en cours de travaux lors d'une discussion avec les Bénéficiaires, il leur est revenu avec un prix pour faire ces travaux-là, ça a été refusé – le tout lors d'appels téléphoniques ;

[772.2]il réfère à E-7, courriel des Bénéficiaires du 4 novembre 2021 qui a pour objet « Résumé rdv Téléphonique 2021-11-03 »

Voici un résumé de notre conversation du 3 novembre pour les travaux de construction de notre maison au 215 ch [...]

-Salle mécanique

À fermer avec dalle béton ou autre

[772.2.1] ce courriel était une demande de prix pour les différents ajouts discutés, il n'y jamais eu d'entente quant à la dalle de béton au vidé ;



[772.2.2] il réfère à l'enregistrement de la conversation du 3 novembre (nous y reviendrons).

[773] Lors de l'élaboration des plans, voyant le modèle Nano qui était dalle de béton au sol et considérant qu'il faudrait excaver pour faire une fondation remplie de sable et mettre une dalle de béton par-dessus ;

[773.1] il leur a dit au lieu de le remplir de sable pour faire une dalle de béton on pourrait faire un vide sanitaire sous le plancher du rez-de-chaussée pour y localiser la mécanique du bâtiment – c'est lui qui l'a suggéré en premier ;

[773.2] sa proposition était, au lieu de le remplir de sable, de le laisser libre et d'isoler au niveau des murs et de la ceinture, c'était sur de la pierre nette et qu'on allait déposer de la mécanique sur le sous-sol.

[774] Les Bénéficiaires ont voulu aller de l'avant avec sa suggestion, c'est ce qui a été transmis à Sylvain Olivier le technologue pour faire les plans en conséquence.

[775] Il réfère à E-5, un courriel des Bénéficiaires à Olivier Design avec Vincent Michaud en c.c. du 6 mai 2021, en réponse à celui de Sylvain Olivier :

Réponse des Bénéficiaires : Tel que discuté avec Vincent c'était l'option la plus intéressante pour nous. Nous sommes tout à fait d'accord afin de maximiser la maison.

Mais à quel endroit l'accès à ce vide ce fera ? De l'intérieur de la maison et extérieur?!?

Sylvain Olivier : je suis a travailler sur ton plan et je t'envoie une coupe de la maison pour que tu vois la hauteur libre pour le vide sanitaire si tu veux avoir plus haut je vais devoir monter la maison de 8" de plus hors sol ce qui te donneras a l'extérieur 3 marches plus le balcon et ce de façon a pouvoir mettre la mécanique (tank eau chaude, tank du puit, échangeur d'air etc.....) dans ce vide sanitaire....

[775.1] le 4 novembre il a reçu ce courriel, il avait des prix à fournir pour la dalle.

[776] Pour l'Entrepreneur Michaud :

[776.1] à son devis qui disait « dalle de béton », le devis du 4 avril est en fonction du modèle Nano qui a une dalle au sol, c'est bien de cette dalle dont on parlait et non d'une dalle d'un futur sous-sol qui n'existait pas à ce moment-là ;

[776.2] au plan E-47, à la page 4, à gauche il y a d'écrit « dalle de sous-sol » avec une description avec isolant rigide R-5 ;

[776.2.1] c'est une information générique du technologue sur tous les plans en prévision qu'il y aurait une dalle de béton ;

776.2.1.1. parce que le technologue n'est pas au courant du devis signé avec les clients ou de ce qui est inclus, dans tous



les cas il spécifie comment une dalle de sous-sol doit être faite si elle est incluse ;

[776.3] au plan E-47, à la page 4, à droite, on voit une coupe, vide sanitaire 5'5", *Dalle S Sol* (dalle sous-sol) ;

[776.3.1] ce qu'il en conclut, c'est que c'est pour ça que son devis est là et qu'il a priorité sur le plan, ce genre de chose qui diffère de ce qu'il s'est engagé à faire *versus* le plan ;

[776.3.2] il y a beaucoup de différences *versus* le plan du technologue et le devis, il dit que le devis prévoyait « sur dalle flottante au sol » pour le modèle Nano, il n'y avait pas de sous-sol, pas de vide sanitaire, pas d'escalier, pas d'accès à aucun sous-sol ;

776.3.2.1. le devis s'appliquait pour la dalle au sol qui était la fondation du modèle Nano ;

776.3.2.2. à l'élaboration des plans il y a eu modification, on a ajouté un vide sanitaire au lieu de garder une dalle au sol ;

776.3.2.3. le devis initial du 4 avril s'appliquait au modèle Nano sans sous-sol ni vide sanitaire, la dalle servait de fondation, alors qu'ici on parle de dalle de sous-sol, ce n'est pas une dalle qui supporte le bâtiment ;

776.3.2.4. son devis était pour le modèle Nano, c'est écrit dalle avec isolation R-5, la fondation qui est la dalle au sol, mais en ce moment ce n'est plus une dalle au sol flottante qui sert de fondation, c'est la dalle de sous-sol ;

776.3.2.5. le plan a changé, les fondations sont sous le gel avec des semelles de fondation, des murs de fondation, alors qu'au devis du 4 avril on parlait de, « sur dalle de béton, pas de sous-sol ».

[777] Le Tribunal lui pose deux questions, en fait, une question phrasée de deux façons :

[777.1] d'une part, il n'y a pas de vide sanitaire au devis mais il y en a construit un, d'autre part, il y a un plan avec un vide sanitaire où c'est marqué « dalle de sous-sol », vous dites que ce n'était pas dans mon devis, mais dans son devis il n'avait pas de vide sanitaire non-plus, donc comment se fait-il qu'il y ait un vide sanitaire là ? D'une part, les Bénéficiaires disent on regarde les plans, c'est écrit dalle de sous-sol, d'autre part l'Entrepreneur dit regardez mon devis du 4 avril qui ne parlait pas du vide sanitaire donc il n'y a pas de vide sanitaire parce que ce n'était pas dans son devis ?

[777.1.1] Le procureur de l'Entrepreneur répond et réfère ;



777.1.1.1. au courriel du 6 mai 2021 (E-5) où les Bénéficiaires disent être d'accord avec la construction du vide sanitaire : nous sommes d'accord « Mais à quel endroit l'accès à ce vide ce fera? » ; conclusion : il y a une entente pour qu'il y ait un vide ;

777.1.1.2. puis :

777.1.1.2.1. la conversation téléphonique du 3 novembre 2021, Monsieur Michaud détaillait de quelle façon ce vide allait être fini ; et

777.1.1.2.2. par la suite de courriel E-7, 4 novembre 2021, où les Bénéficiaires disent « dalle béton ou autre ».

[778] L'Entrepreneur poursuit : le vide devait être fini en pierres nettes sur le sol, les murs de fondation isolés comme n'importe quel mur de maison, on appelle ça un styrofoam 3 pouces légerfoil ou isofoil qui est la valeur R requise, ensuite de l'uréthane dans la ceinture du plancher qui est les poutrelles, et c'est chauffé avec des calorifères.

[779] Il a fait un prix seulement pour la dalle au sol, il n'y a pas d'escalier possible pour une trappe de 3 pieds par 2 pieds ; pour mettre un escalier, ça prend une ouverture dans le plancher minimalement de quatre pieds de large par 10 pieds de long pour que l'échappée de l'escalier soit conforme ;

[779.1] à la question, quelle était la demande pour descendre dans le vide sanitaire ;

[779.1.1] il répond absolument rien, il avait dit aux clientes de mettre un escabeau pour descendre, au plan de Sylvain Olivier il n'y a pas d'escalier ou d'échelle, et au devis il y a seulement un escalier du 1^{er} au 2^e, pas de mention au vide sanitaire.

[780] Quant à la membrane pare-vapeur, il affirme :

[780.1] quant à l'installation de la membrane : après avoir parlé à la GCR pour savoir comment faire les travaux il a dit à ses sous-traitants d'enlever une partie de la pierre nette et mettre un polythène sous la pierre et le faire déborder sur les murs du périmètre et les fixer avec un ruban adhésif – le bleu que l'on voit sur le styrofoam du périmètre et remettre la pierre par-dessus le polythène ;

[780.2] quant aux trous sur la membrane : il imagine que c'est quelqu'un qui pile sur la pierre, la pierre nette peut faire un trou, on répare ces trous avec un ruban bleu ;

[780.3] quant à la mention de l'expert que « la membrane n'est pas scellée », il répond qu'on a juste à la fixer avec le ruban qui est bleu, cependant c'est sûr que le ruban bleu, ce n'est pas une colle permanente si on tire dessus évidemment ça peut s'arracher.



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

[781.1] en juillet 2021, Sylvain Olivier a sorti des plans avec une salle sous le vide sanitaire, et en aucun temps vous lui avez dit « hé, il n'y a pas de dalle là »? Il répond non, parce que c'est une note générale qui est mise sur tous les plans, je ne lui ai pas dit de la retirer ;

[781.2] avez-vous dit à Monsieur Oliver « hé il y a plein d'affaires dans ton plan qui ne marche pas du tout, ça? Il répond « je n'ai pas mémoires d'avoir fait ça » ;

[781.3] avez-vous dit aux clientes : c'est plan-là, suivez pas ça, il y a plein d'affaires là-dedans qui ne marche pas? Il répond « je n'ai pas mémoires d'avoir dit ça » ;

[781.4] au courriel du 6 mai 2021 on voit une coupe, un vide sanitaire et une dalle ? Il répond que cela démontre qu'elles ont approuvé de faire un vide sanitaire au lieu d'une dalle et demandent au technologue de dessiner en conséquence ;

[781.4.1] en sous-question, le plan alors envoyé est un vide avec une dalle, exact ? Il répond - oui ;

[781.4.2] vous êtes en copie conforme de ce courriel, est-ce que vous vous manifestez en disant « de quoi vous parlez, il n'y en a pas de dalle » alors qu'il y a un plan avec un vide sanitaire et une dalle ? Il répond que ce sont des *notes générales* sur tous les plans, non il n'a pas demandé de retirer la note ;

781.4.2.1. le Tribunal intervient : la *note générale*, c'est à gauche, ici sur le courriel ce n'est pas une note générale ? Il répond qu'il s'est mal exprimé, ce n'est pas une note générale mais on met une dalle de béton dans tous les plans de sous-sol, vide sanitaire, que son technologue fait, sans savoir si c'est inclus ou non – lui il ne lui précise pas s'il y en a une ou non ;

[781.4.3] il confirme que le petit plan du 6 mai parle de 4 pieds 10 pouces pour y mettre la salle mécanique, du dessus de la présumée dalle de béton jusqu'au plafond ;

[781.4.4] toujours au courriel du 6 mai (E-5), les Bénéficiaires demandent « Mais à quel endroit l'accès à ce vide ce fera? De l'Intérieur de la maison et extérieur?!? », qu'aviez-vous décidé ? Il répond qu'à ce moment il s'était engagé à avoir une trappe d'accès à l'intérieur ;

[781.5] au courriel du 4 novembre (E-7), on voit un résumé par les Bénéficiaires de ce qu'elles ont compris de la conversation du 3 novembre, quand elles écrivent « salle mécanique – à fermer avec dalle béton ou autre », avez-



vous dit aux Bénéficiaires : non, il n'y a pas de dalle de béton vous avez mal compris ?

[781.5.1] Il répond que ce n'est pas ça qu'il a dit puisque que c'est une demande d'ajout « nous souhaitons ajouter ... » puis on énumère point par point les ajouts, pour sa part c'est très clair que c'est un ajout, on lui demandait de faire un prix comme les autres items (salle de bain, puits, etc.), sa compréhension du texte c'est qu'elles souhaitent ajouter des items entre autres blablabla avec les points ajoutés, pour lui ce sont des ajouts, sa compréhension parce que c'est ajouté, tout le reste du texte sont des ajouts.

[782] L'Entrepreneur plaide que le devis E-24, au 4 avril 2021, le projet était Nano (E-62), avec dalle sur sol ou une dalle flottante.

[783] On essaie de prendre ces éléments pour dire la dalle, c'est aussi la dalle dans le plan de Sylvain Olivier.

[784] Il y a eu plusieurs modifications, à E-104, soit le plan annoté par l'Entrepreneur à l'audience pour montrer les changements, il n'y a pas de salle mécanique.

[785] Le devis a priorité sur les plans – le devis dit dalle sur sol, et le plan, dalle au sous-sol, et il faut déterminer l'intention des parties.

[786] Il produit trois arrêts pour voir la portée du contrat [note du Tribunal : ils rappellent les principes généraux, aucun ne traite précisément du cas précis à trancher] ;

[786.1] *Sobeys Québec inc. c. Coopérative des consommateurs de Ste-Foy* 2005 QCCA 1172 (par. 47) ;

[786.2] *CAD Industries ferroviaires ltée c. RB Groupe ferroviaire inc.* 2023 QCCS 1998 (Daniel Urbas, j.c.s) ;

[786.3] *H & R Transport Ltd. c. 9171-5367 Québec inc.* 2019 QCCA 810 (par. 23 et 24 – en cas de désaccord, le juge ne doit pas s'arrêter au sens littéral mais rechercher l'intention commune, le comportement postérieur est pertinent quant à la manifestation de l'intention commune quant à la compréhension du contrat).

[787] Il plaide qu'au-delà du fait que ce n'est pas au devis, les parties ne se sont jamais entendues sur cet élément, soit une dalle au sous-sol.

[788] Comme dans l'arrêt *H & R Transport*, le comportement postérieur des parties se reflète dans la conversation téléphonique du 3 novembre en E-6 et ne démontre aucune ambiguïté sur la portée puis le courriel du 4 novembre pour la salle mécanique, fermée avec dalle, elles savent que le reste est en pierres, même si le plan dit dalle sous-sol (et non dalle sur sol), l'intention est montrée par leur comportement postérieur, la conversation du 3 novembre est très importante sur la compréhension des parties de leur entente.



- [789] Et le lendemain 4 novembre, courriel E-7, les ajouts disent salle mécanique à fermer avec dalle ou autre, montrant la compréhension des parties sur leur contrat – et Vincent Michaud a dit que par la suite, je leur ai fourni un prix et on ne s'est pas entendu [note du Tribunal : ce prix fourni n'est pas au dossier].
- [790] Autre chose quant aux comportements postérieurs, dans la liste du 31 mai 2022, il y a le point – cave de service, vide sanitaire, il n'y a aucune référence à cette dalle, c'est pourtant ce qu'il y a de plus visible, et même dans leur révision du 22 septembre, ce n'est pas là dans leur propre document à elle.
- [791] Pourtant on mentionne « pas d'escalier », fil de la balayeuse, etc. on ajoute le 22 septembre, le puisard non connecté – pour avoir mis tous ces éléments elles sont descendues, comment avoir omis un élément qu'elles disent aussi importants mais Lampron arrive et dit ça prend une dalle à cause des plans.
- [792] C'est clair, elles avaient bien compris que ce n'était pas dans l'obligation de l'Entrepreneur.
- [793] Pour l'escalier, même l'expert Lampron concède que dans le Code, il n'y a d'obligation sur les escaliers, il ne prend que les « objectifs » du Code, c'est à elles à payer si elles en veulent un.
- [794] Pour la protection des mousses, malgré le rapport Lampron B-3.8 du 14 avril 2023, page 6, il allègue à l'audience que ce n'était qu'un projet de rapport, il écrit que protection des mousses pas obligatoire – puis à B-3.22, 3 mai 2023 qui est sa liste finale, et encore là, même chose : pas requise au Code et ce rapport est signé.
- [795] Pour la membrane sur le sol, le polythène, il y a eu des travaux correctifs entre mai et juin 2023, et à B-3.20 de la dénonciation, au point 16, ils ont brisé des éléments sur les lieux, c'est ça qui est dénoncé, ce ne sont pas les trous ou la mauvaise exécution, on ne peut arriver en arbitrage et parler des trous, c'est évident il y a des roches ou si on tire dessus.
- [796] Quant à l'étanchéité à l'air, le conciliateur s'est déjà prononcé en disant qu'il n'y avait pas d'échange entre le sous-sol et le rez-de-chaussée mais Lampron en interprétant le Code dit qu'il faut isoler les plafonds, les murs, vous n'avez pas payé pour ça les Bénéficiaires, mais c'est ça qu'il faut faire – le conciliateur a dit qu'il y a déjà un isofoil qui agit comme pare-vapeur et il y a un panneau par-dessus, les deux combinés ça respecte les exigences du Code, assurez-vous seulement que ce soit bien fixé – et aujourd'hui on dit que c'est mal fixé (mais on ne sait pas lequel des panneaux, combien, aucune vidéo).

Décision sur le vide sanitaire

(1) absence d'une dalle de béton

- [797] Vu la preuve, vu le *Règlement*, la demande d'arbitrage est accueillie quant à la dalle de sous-sol ;



[797.1] les plans, rédigés par le technologue mandaté par l'Entrepreneur et approuvé par échange de courriels, indiquent très clairement un vide sanitaire avec une dalle de béton au sous-sol, qui apparaît autant dessinée sur les plans sous le vide sanitaire que nommément détaillée en marge.

[798] Avec déférence, le Tribunal rejette les prétentions de l'Entrepreneur :

[798.1] l'Entrepreneur affirme qu'il n'a jamais signé le plan ;

[798.1.1] toutefois la preuve montre que les plans ont été approuvés par échange de courriels entre son technologue, Sylvain Olivier, et les Bénéficiaires ;

798.1.1.1. bien qu'il affirme à l'audience : « Il n'y a pas eu de plan final que tout le monde a signé », il affirme aussi « ça [les plans] a été accepté par courriel » ;

[798.2] l'Entrepreneur affirme qu'il y aurait une contradiction entre le plan et son devis et dans ce cas, c'est le devis qui prévaut ;

[798.2.1] toutefois, la preuve montre l'absence de contradiction réelle :

[798.2.2] suivre la position de l'Entrepreneur signifie que si nulle part il est question de vide sanitaire dans le devis, on doit conclure que tout le vide est non inclus dans les obligations de l'Entrepreneur car non conforme au devis qui n'en parle pas – or le vide est bien là dans les plans avec la dalle de sous-sol ;

[798.2.3] qui plus est, la première fois que Sylvain Olivier a proposé cette solution de vide au lieu de ce qui était indiqué au devis (dalle de fondation sans vide), sa proposition incluait un croquis avec une dalle de sous-sol, qu'il avait dessinée dans le courriel du 6 mai 2021 (E-5) envoyé aux Bénéficiaires où il écrit « je t'envoie une coupe de la maison [...] » ;

[798.3] l'Entrepreneur plaide en *sursouignant* comme favorable à sa position, le courriel des Bénéficiaires indiquant « dalle de béton ou autrement » dans leur résumé de leur conversation téléphonique du 3 novembre 2021 (E-6) or :

[798.3.1] dans cette conversation, que le Tribunal a écoutée au complet pendant son délibéré, aux questions à ce sujet des Bénéficiaires, la conversation ne repose en rien sur le plan de son technologue déjà approuvé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur par échange de courriels, qui mentionne une dalle de sous-sol, autant dessinée que détaillée en marge ;

798.3.1.1. les Bénéficiaires ont une confiance légitime envers l'Entrepreneur quant à l'obligation de renseignement de ce dernier et les Bénéficiaires n'ont renoncé à rien en toute



connaissance de cause ; quand elles ont résumé la conversation téléphonique, elles se fiaient à l'Entrepreneur qui a une obligation de renseignement envers elle ;

798.3.1.2. la conversation téléphonique du 3 novembre 2021 a été produite sous E-6 et jamais l'Entrepreneur ne dit « j'ai les plans devant moi mais malgré ce qui y est écrit et approuvé par échange de courriels, il n'y aura pas de dalle », en fait, il ne répond jamais « il n'y aura pas de dalle » ; voici un extrait (notes du Tribunal à l'écoute de la conversation) :

Entr : « tout le sous-sol c'est pas fini vous pouvez mettre n'importe quoi là-dedans, la tank à eau chaude, la swan pump, toute ce qui est mécanique vous pouvez mettre ça la dedans » ;

une Bénéficiaire « on peut mettre ça direct sur le gravier on n'a pas besoin d'avoir une dalle de béton là? » ;

Entr : « une dalle de béton si vous voulez ça plus propre dans le fond » ;

une Bénéficiaire « tu nous en mettais-tu une ou t'en mettais pas? » ;

autre Bénéficiaire « il nous avait dit qu'il nous en mettrait une » ;

une Bénéficiaire « il me semble qu'on en avait une, juste la partie où on avait la salle mécanique » ;

Entre : « ***je ne sais pas*** il faudrait que je regarde vos affaires, vos devis, mais moi il y a juste la tank à eau chaude » [...]

une Bénéficiaire : on voit qu'il n'y a pas eu de dalle de béton de ce coin là on se demandait s'il y avait une suite ou on a remblayé et mis de la pierre » ;

Entr : « de toute façon **la dalle c'est toujours par après** s'il y en a une, c'est pas ...(elle l'interrompt) » ;

une Bénéficiaire : « ok c'est ça qu'on voulait savoir, [...]on mettait tout ce qui était mécanique et c'était propre » ;



Entr : « pour moi c'est une cave de service quand je vois le plan » ;

une Bénéficiaire : « on parle toujours qu'on voit le plan mais nous y va avec quoi on s'est parlé il y a ça aussi qu'il faut tenir compte, ça on avait discuté et ce qu'on avait compris qu'il y avait une dalle »

Entr : « je n'ai jamais dit que je fermais une pièce dans le sous-sol [...] » [note du Tribunal : l'Entrepreneur ne parle pas de la dalle dans sa réponse à ce que la Bénéficiaire dit avoir compris] ;

[798.3.2] Karim⁵⁹ écrit : En d'autres termes, l'entrepreneur ou le prestataire de services doit remplir son obligation de renseignement et s'acquitter de son devoir de conseil **non seulement lors de la conclusion du contrat, mais aussi tout au long de sa durée.** ;

[798.4] bien que des décisions judiciaires⁶⁰ déterminent le processus d'interprétation des contrats pour chercher l'intention des parties, ici il s'agit d'un plan très clair qui porte sur le vide sanitaire non mentionné dans le devis, la Cour d'appel rappelle dans *Développements Banlieue-Ouest inc. c. Écodev inc.*⁶¹ que le Tribunal n'a pas à y passer outre quand le plan est clair :

[48] La première étape à franchir lors de l'interprétation d'un contrat consiste à déterminer si les termes qu'il contient sont clairs ou ambigus. **S'ils sont clairs, il faut les appliquer, sans les interpréter.** Cette règle s'impose au juge qui ne peut y passer outre pour le modifier sous prétexte de le faire correspondre à ce qu'il estime être la volonté des parties. Il doit de plus l'appliquer en donnant aux mots leur sens naturel et logique.

[49] Les parties à un acte clair doivent en effet pouvoir tenir pour acquis que la volonté qu'elles y expriment sera respectée et que leur entente ne sera pas dénaturée. (renvois omis) ;

[798.4.1] ici le plan est clair, il a une coupe de la maison avec une dalle de sous-sol, et en marge de la même page, il y a « dalle de sous-sol » avec des caractéristiques ;

⁵⁹ Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, p. 510 paragraphe 1208.

⁶⁰ *CAD Industries ferroviaires ltée c. RB Groupe ferroviaire inc.* 2023 QCCS 1998 (Daniel Urbas, j.c.s), *H & R Transport Ltd. c. 9171-5367 Québec inc.* 2019 QCCA 810 ; *Sobeys Québec inc. c. Coopérative des consommateurs de Ste-Foy* 2005 QCCA 1172.

⁶¹ 2021 QCCA 1341.



798.4.1.1. le plan a été approuvé de part et d'autre par les échanges de courriel entre le technologue de l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, et non après ;

[798.4.2] la Cour suprême du Canada dans *Isidore Garon Itée c. Tremblay; Fillion et Frères (1976) inc. c. Syndicat national des employés de garage du Québec inc.*⁶², rappelle :

34 Le contrat civiliste est formé par l'échange de consentement (art. 1385 C.c.q.) exprimé par l'acceptation d'une offre (art. 1386 C.c.q.) qui comporte tous les éléments essentiels du contrat projeté (art. 138 C.c.q.). Le contrat ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties (art. 1439 C.c.q.) ;

[798.5] l'Entrepreneur affirme que les caractéristiques de la dalle de sous-sol en marge est générée automatiquement sans égards au contenu du plan ;

[798.5.1] toutefois, le plan lui-même indique la présence de la dalle de sous-sol ;

[798.5.2] le plan répète la première proposition de Sylvain Olivier, technologue de l'Entrepreneur, de changer le devis par un vide avec dalle de sous-sol comme on le voit au dessin accompagnant le courriel du 6 mai 2021 (E-5) :

[798.6] l'Entrepreneur affirme avoir fait des prix pour la dalle ou pour la pierre nette, et que c'est l'option pierre nette qui a été retenue ;

[798.6.1] toutefois, sans remettre en cause la bonne foi de l'Entrepreneur à l'audience qui a pu confondre avec un autre élément, rien dans la preuve ne corrobore son affirmation, aucun courriel ou texto ou autre ne la corrobore, qui est rejetée faute de preuve.

[799] Le Tribunal d'arbitrage accueillera la réclamation quant à la dalle de sous-sol sous réserves qu'il ne sera pas ordonné à l'Entrepreneur, si cela est faisable dans le respect des normes – cela n'a pas été discuté à l'audience - de procéder à la pose d'une dalle aussi sous les équipements mécaniques (réservoir à eau-chaude, fournaise ou autre) lui laissant le choix à cet effet, considérant *que cela est plus conforme au principe d'équité prévu à l'article 116 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et fonde cette partie de sa décision sur cet article*⁶³.

⁶² [2006] 1 R.C.S. 27, [2006 CSC 2](#).

⁶³ *Les Habitations Signature Inc. et Peter Folco et Marilyn Folco et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, GAMM 2007-09-007, 10 janvier 2008, Jeffrey Edwards arbitre (aujourd'hui juge à la Cour supérieure), par. [44] ; <https://t.souqij.ca/d7LEb>



(2) Membrane pare-vapeur (3) Isolant rigide et (4) protection ignifuge

Introduction

[800] D'emblée, le Tribunal considère de mettre un peu d'ordre dans la confusion créée par l'expert Lampron.

[801] De façon générale, l'expert :

[801.1] ne comparaît pas devant un comité de l'Assemblée nationale visant à déterminer quelles sont les normes à améliorer pour les Bénéficiaires ;

[801.2] mais a le rôle d'éclairer un Tribunal qui, bien qu'il ait à cœur la sécurité de tous et chacun, doit déterminer quelles sont les obligations de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur GCR par rapport au bâtiment résidentiel neuf qu'elles ont acheté.

[802] De façon particulière, l'expert :

[802.1] a jugé plus pertinent de citer la définition de vide sanitaire de l'Office de la langue française, disant que le Code national du bâtiment n'a pas de définition, comme si le Code n'était pas cohérent ;

[802.2] toutefois, à la définition du *Guide illustré de l'utilisateur du CNB* dont il tait une partie du contenu, il y a une différence entre :

[802.2.1] pour la protection incendie, 9.10, d'un vide qui a un usage, (traitée ci-après à *absence de protection ignifuge*) ;

802.2.1.1. alors même que le *Guide illustré* dit que la partie 9.10 est difficilement applicable à l'unifamiliale comme ici⁶⁴ :

Les exigences de la section 9.10. en matière de protection contre l'incendie peuvent **difficilement être appliquées aux maisons individuelles** ;

[802.2.2] pour l'isolation, pour le vide sanitaire chauffé ou non à la section 9.18 dont il est question ici et qui parle d'une hauteur de **6 pi 6 po**⁶⁵ ; voici la définition du *Guide* qui est totalement passé sous silence par l'ingénieur Lampron à l'audience :

« Les **vides sanitaires** sont des espaces clos situés entre la face inférieure du plancher et le sol et **dont la hauteur de dégagement est inférieure à 2 m (6 pi 6 po)**, soit la hauteur minimale exigée pour un sous-sol. Les vides sanitaires servent souvent à assurer un accès aux conduits, aux tuyaux, aux câbles et à d'autres installations de service. [...] »

⁶⁴ Guide illustré de l'utilisateur – CNB 2010 Maisons et petits bâtiments (Partie 9 de la division B), page 117.

⁶⁵ Guide illustré de l'utilisateur – CNB 2010 Maisons et petits bâtiments (Partie 9 de la division B) p. 273.



(3) Isolant rigide

[803] Quant à l'isolation du vide sanitaire, le Tribunal conclut à retourner le dossier à la GCR pour qu'elle rende une décision quant à savoir si le vide est isolé en conformité avec les dispositions **expresses** du Code, pour deux raisons :

[803.1] d'abord, les Bénéficiaires ont raison d'affirmer que le conciliateur a erré en concluant que le vide ne devait pas être isolé ;

[803.2] mais le Tribunal conclut que les constats factuels de l'expert Lampron ne sont pas assez probants pour émettre des ordonnances de travaux correctifs sans une autre inspection.

[804] Pour être clair, vu le défaut de la GCR d'avoir convenablement conclu à la situation de façon générale, le Tribunal considère faire appel à l'équité pour obliger la GCR à inspecter les lieux de façon particulière, sans avoir à conclure à ce stade si l'expert a rempli son fardeau de preuve en vertu de l'article 2803 C.c.Q.

[805] Il y a eu une autre confusion dans ce dossier mais celle-là porte sur ce qui avait été dénoncé par le rapport du 22 septembre 2022, pour lequel, la GCR n'a pas insisté pour que son contenu soit transcrit sur un formulaire de réclamation pour détailler ce qui était précisément dénoncée :

[805.1] la décision de la GCR du 27 janvier 2023 ne fait aucune mention d'une dénonciation quant à l'isolation du plancher ou du plafond du vide sanitaire ;

[805.2] l'expert avait dénoncé :

Nous constatons la **présence d'un plénum d'air chaud** avec des conduits d'air non isolés. **Puisque** que le vide sanitaire **semble chauffé, nous comprenons que celui-ci doit être isolé**, étanchéifié et ventilé comme un sous-sol, ce qui n'est pas le cas actuellement;

[805.3] pour la GCR, ce n'est pas un plénum d'air chaud comme le dit l'expert donc ça n'a pas à être isolé ;

[805.4] pour le Tribunal, que ce soit un plénum ou non et ça ne l'est pas, la dénonciation dit que cela doit être isolé et si le Code l'oblige, il doit l'être, plénum ou non ;

[805.4.1] alors même que seul l'expert dit que le plancher n'est pas isolé, le Tribunal ne le sait pas, aucune décision n'a été émise par la GCR sur l'état de ce plancher ;

[805.4.2] le *Guide illustré* (p. 273) dit « Un vide sanitaire est considéré comme chauffé : • s'il sert de plénum d'air chaud ; • s'il contient des conduits de chauffage qui ne sont ni étanches ni isolés; **ou** • s'il n'est pas isolé d'un espace chauffé (p. ex., par un plancher isolé et étanche, et, dans certaines configurations, par un mur isolé et étanche le séparant d'un sous-sol adjacent) » ;



[805.4.3] comme l'a bien noté l'expert et la procureure des Bénéficiaires, l'article 9.18.1.3 contient, en bout de ligne, un « ou », et ce « ou » a été coupé dans la décision de la GCR du 27 janvier 2023 et le Tribunal conclut que les Bénéficiaires n'ont pas à subir le préjudice d'une telle coupure dans la décision de la GCR.

[806] La nouvelle inspection et la nouvelle décision de la GCR verra à regarder l'ensemble de l'isolation du vide après la pose de la nouvelle dalle de béton au sous-sol, y compris si d'autres éléments sont mal posés comme l'allègue l'expert.

(2) Membrane pare-vapeur

[807] La membrane pare-vapeur a déjà été accordée par GCR, le problème est qu'elle a été percée car posé sur de la pierre.

[808] Il faudra donc voir à une nouvelle pose de membrane considérant aussi qu'une dalle de béton sera posée.

(4) Absence de protection ignifuge des mousses plastiques :

[809] La réclamation est rejetée.

[810] L'expert Lampron cite les commentaires sur la partie 9 du Code⁶⁶ qui, dit-il, *explique la logique derrière* l'article 9.10, en parlant de ce que les commentateurs du Code *avaient en tête*, de ce que le Code *en déduit*, sans citer le passage suivant des mêmes commentateurs, noir sur blanc ;

[810.1] pour le Tribunal, ce qu'écrivent noir sur blanc les rédacteurs du Code dans leur *Guide illustré de l'utilisateur* est plus probant que des allégations de l'expert sur ce que ces rédacteurs auraient dans la tête ou ce que les rédacteurs veulent qu'on en déduise⁶⁷ :

Les exigences de la section 9.10. en matière de protection contre l'incendie peuvent **difficilement être appliquées aux maisons individuelles**. Les utilisateurs du CNB qui s'intéressent tout particulièrement à ce type de construction doivent prendre comme référence les exigences détaillées définies pour les maisons individuelles dont un résumé est présenté au tableau 9.10.-B

[811] A de multiples occasions l'expert Lampron a dit que comme le vide avait un usage, c'était un sous-sol en vertu du Code et qu'il faut appliquer les dispositions de la protection incendie section 9.10 ;

[811.1] ce qui est tout à fait inexact car ;

⁶⁶ L'expert Lampron : Le processus décisionnel découle du principe que «le risque qu'un incendie prenne naissance dans un vide inoccupé est jugé trop faible pour justifier de telles mesures préventives [protection et résistance au feu]». Cependant, les mesures préventives doivent s'appliquer «si un vide sanitaire présentait un dégagement vertical suffisant pour en permettre l'utilisation (soit plus de 1,8 m) ou s'il contenait [...] toute autre source constituant un risque d'incendie» Commentaire sur la partie 9 du Code national du bâtiment du Canada 1990, Conseil national de recherches du Canada, 1994, p. 272.

⁶⁷ Guide illustré de l'utilisateur – CNB 2010 Maisons et petits bâtiments (Partie 9 de la division B), page 117.



[811.1.1] il réfère en cela à 9.10.8.1 ;

[811.1.2] et les commentateurs du Code disent en toutes lettres que 9.10 est difficilement applicables aux maisons individuelles, ce que nous avons ici.

[812] L'expert Lampron a milité en faveur de ses clientes pour appliquer des normes non applicables aux obligations de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur.

[813] Vu l'absence de preuve d'une contravention aux obligations de l'Entrepreneur, la réclamation pour la protection ignifuge dans le vide est rejetée.

(5) Escalier pour descendre

[814] La demande d'arbitrage pour obtenir une ordonnance sans avoir à payer quoique ce soit pour obtenir un escalier pour descendre est rejetée.

[815] L'expert Lampron a produit des recommandations pour palier à la difficulté d'accès au vide sanitaire mise en preuve par les témoignages des Bénéficiaires, alors que le rôle du Tribunal était de trancher les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

[816] La question à trancher n'est pas, si l'accès au vide sanitaire doit être amélioré, mais si, en construisant le vide sanitaire de 6 pieds, l'Entrepreneur avait l'obligation de construire un accès amélioré sans compensation financière supplémentaire car c'était inclus dans ses obligations.

[817] La plaidoirie des Bénéficiaires réfère :

[817.1] à la mesure de 6 pi invoquée par l'expert qui ne serait plus alors la mesure d'un vide ;

[817.2] alors que les commentateurs du Code national du bâtiment à la section 9.18 intitulée « Vides sanitaires » réfère plutôt à 6 pi 6 po, mesure jamais mentionnée par leur expert (qui préfère la définition de l'Office de la langue française) : « Les vides sanitaires sont des espaces clos situés entre la face inférieure du plancher et le sol et dont la hauteur de dégagement est inférieure à 2 m (**6 pi 6 po**), soit la hauteur minimale exigée pour un sous-sol » *Guide illustré de l'utilisateur – CNB 2010 Maisons et petits bâtiments (Partie 9 de la division B) p. 273* ;

[817.3] le Tribunal considère plus probant, le contenu écrit par les commentateurs du Code que le témoignage de l'expert venu défendre la prétention de ses clientes.

[818] Avec déférence, l'expert n'a pas convaincu ce Tribunal que l'Entrepreneur doit leur donner un meilleur accès, soit un escalier gratuitement car c'est la logique sécuritaire, quand cela n'est pas autrement prévu comme obligatoire même si c'est une bonne idée.



[819] En toute déférence, l'insatisfaction des Bénéficiaires quant à l'accès de leur vide sanitaire n'est pas couverte par le plan de garantie de l'Administrateur.

17 Solive de plancher

[820] D'emblée le Tribunal doit de mettre de l'ordre dans la confusion de la réclamation sur la solive sous la douche, considérant que (1) c'est apparent (2) que dès le 12 juillet 2022, l'ingénieur Lampron s'est rendu dans le vide pour y prendre des photos des solives que (3) le *Règlement* oblige le bénéficiaire à dénoncer par écrit ce qui est apparent à la réception sauf en cas d'absence d'inspection conjointe on ne peut pas reprocher au bénéficiaire une dénonciation tardive sauf si on démontre que cette inspection conjointe n'aurait pas eu d'incidence ; or

[820.1] dès le 12 juillet 2022, l'ingénieur Lampron s'est rendu dans le vide pour y prendre des photos des solives, le 22 septembre 2022 (B-3.5) il dénonce l'absence d'étriers métalliques ;

[820.1.1] mais ne fait aucune dénonciation sur une solive *sous la douche* ;

[820.2] dans un rapport daté du 22 septembre 2022, p. 7/34 du pdf, un électricien écrit « Egalement, nous avons trouvé une possible anomalie lors des percements dans une poutrelle de plancher. Nous vous recommandons de valider l'intégrité de cette poutrelle auprès un entrepreneur en charpente afin de vous assurer de la solidité de cette dernière ;

[820.2.1] mais au 23 septembre 2022 (B-1.7), la solive *sous la douche* n'est pas dénoncée.

[821] Le 17 novembre 2022 (pièce B-1.8), le procureur des Bénéficiaires envoie ce qui est appelé la 5^e dénonciation, avec, entre autres ;

[821.1] un rapport d'un électricien cité au paragraphe précédent ; et

[821.2] un nouveau rapport du 9 novembre 2022 de l'ingénieur Lampron (p. 28/34 du pdf) :

Puisque ce type de produit d'ingénierie est propre à chaque fabricant (de type propriétaire), nous sommes d'avis qu'il **serait** nécessaire qu'un ingénieur du fabricant de poutrelle de plancher évalue l'endommagement de la poutrelle et détermine les mesures correctives requises : remplacement, renforcement ou ajout d'autres solives pour doubler et décharger celle endommagée.

[822] Le 27 janvier 2023, dans sa décision, l'Administrateur ne parle pas de la solive *sous la douche*.

[823] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'administrateur constate lui aussi l'absence d'étriers pour certaines solives en I et nous demandons à l'entrepreneur de les poser partout où ceux-ci sont absents. Attention de bien fixer ceux-ci **sur** la poutre compte tenu de l'impossibilité de le faire **sur le dessus** de la poutre. Concernant les blocs, ceux-ci sont exigés lorsque



la poutrelle en I est fixée sur une autre poutrelle en I, pas sur une poutre comme la photo du rapport de l'ingénieur.

[824] Le 14 avril 2023, l'ingénieur Lampron écrit (pièce B-3.8, p. 5) :

3. Valider auprès du fournisseur de poutrelles d'ingénierie si des renforcements sont requis à la poutrelle dont l'aile supérieure est percée sous la douche du rez-de-chaussée. Si oui, installer les renforts selon les directives de l'ingénieur du fabricant

[825] Le 21 juin 2023 (pièce B-3.2, p. 20), l'ingénieur Lampron écrit (pièce B-3.2, page 20), en montrant une photo (figure 37) :

Un étrier de solive a été ajouté. Il n'y a aucun travail pour la solive endommagée sous la douche de rez-de-chaussée (pas mentionné dans la décision de l'administrateur.

[826] Le 4 octobre 2023 (pièce B-3.20 point 17), les Bénéficiaires produisent un formulaire de réclamation, au point 17, au singulier, il est écrit « solive endommagé » et en marge, on ajoute qu'on se réfère à la page 20 du rapport Lampron, donc le paragraphe précédent.

[827] L'Administrateur statue le 23 novembre 2023 :

On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de corriger l'installation des poutrelles.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a fait les correctifs relatifs aux poutrelles et les bénéficiaires s'en disent satisfaites.

[828] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau d'objet en arbitrage :

- Les requérantes se déclarent insatisfaites des travaux correctifs sur les poutrelles en ce que la pose et le clouage des étriers métalliques demeurent non-conformes aux normes (B-3.5, page 13 et 14),
 - o (Résolus selon l'administrateur, B-3.1, pages 15 et 16)
- La solive endommagée sous la douche du rez-de-chaussée n'a jamais été réparée conformément aux exigences du Code du Bâtiment. (B-3.2, figure 37)

[829] Le procureur de l'Entrepreneur se demandent où il a été dénoncé qu'il manquait encore des étriers, « que la pose et le clouage des étriers étaient non conformes », cela n'a rien à voir avec l'allégation d'une solive endommagée.

Étienne Lampron

[830] La procureure des Bénéficiaires demande à l'expert Lampron si la solive endommagée que vous mettez dans votre rapport, est-ce que c'est elle qui a les fils ? il répond non, ce n'est pas celle-là qui est endommagée par le câblage.

[831] Le Tribunal demande : n'est-il pas exact qu'au 4 octobre, ce que vous venez de dire, c'est nulle part écrit dans la réclamation ?

[831.1] La procureure des Bénéficiaires répond « on aurait peut-être dû l'écrire plus clairement » ;



[831.2]Le Tribunal réplique : donc ce n'est pas écrit ? La procureure dit « pour vous non, pour nous oui ».

[832] En contre-interrogatoire, l'ingénieur Lampron, à la question :

[832.1]vous écrivez (B-3.2, p. 20, figure 37), « *un étrier de solive a été ajouté. Il n'y a eu aucun travail pour la solive endommagée sous la douche de rez-de-chaussée (pas mentionné dans la décision de l'administrateur)* », avez-vous fait des vérifications, des calculs de charge sur cette solive?

[832.1.1] Il répond non, ça ne faisait pas partie de son mandat ;

[832.2]donc vous ne savez pas si elle est conforme, vous n'avez aucune idée de la charge ?

[832.2.1] Il répond peu importe la charge, les documents du manufacturier, ce n'est pas un endommagement qui est permis ;

[832.2.2] sous question : vous les avez contactés?

832.2.2.1. Il répond non, j'ai fait le constat mais je ne les ai pas contactés mais des poutrelles d'ingénierie comme ça ce n'est pas acceptable ;

[832.2.3] sous question : à 3.8, p. 5, au point 3, 14 avril 2023, et à 3.22 p. 5, au point 3, du 3 mai 2023, vous écrivez : 3. *Valider auprès du fournisseur de poutrelles d'ingénierie si des renforcements sont requis à la poutrelle dont l'aile supérieure est percée sous la douche du rez-de-chaussée. Si oui, installer les renforts selon les directives de l'ingénieur du fabricant - là vous dites que vous n'avez même pas communiqué avec le fabricant pour voir si les renforcements sont requis, exact?*

832.2.3.1. Il répond je n'ai pas communiqué directement avec le fabricant ;

832.2.3.2. il n'a pas contacté directement le fabricant mais il a trouvé des documents techniques du fabricant qui montraient les endommagements permis à une poutrelle d'ingénierie et la mention au bas de la page est que tout dommage excédent une limite **faut faire une analyse d'ingénierie** ;

832.2.3.3. il n'a pas fait l'exercice de communiquer avec eux pour leur demander de faire une analyse d'ingénierie et lui donner un plan et devis de correction.

[832.3]à la page 8 de 1.8 (28 sur 34 du pdf), « *Puisque ce type de produit d'ingénierie est propre à chaque fabricant (de type propriétaire), nous sommes d'avis qu'il serait nécessaire qu'un ingénieur du fabricant de poutrelle de plancher évalue l'endommagement de la poutrelle et détermine les mesures correctives requises : remplacement,*



renforcement ou ajout d'autres solives pour doubler et décharger celle endommagée » et vous aviez à ce moment-là les fiches du fabricant ?

[832.3.1] Il répond oui, mais pour déterminer les mesures correctives il doit évaluer à quel point c'est endommagé, il ne connaît pas la perte de résistance, 50 ou 25%, ça prend une analyse d'ingénierie, ce qui est sûr c'est que ça dépasse ce qui est permis dans sa fiche pour le contacter pour une analyse ;

[832.4] à la page 14 de B-3.5, vous écrivez « *nous constatons qu'il manque **probablement** quelques blocs de clouage pour des étriers métalliques, ce qui ne serait pas conforme* », on est toute au conditionnel, il en manque des blocs ou il n'en manque pas ?

[832.4.1] Il répond « c'est dur à dire », ça peut dépendre de la charge appliquée ;

[832.5] avez-vous fait un calcul de charge ?

[832.5.1] Il répond non ;

[832.6] exact de dire que vous n'avez aucune idée s'il manquait des blocs de clouage ?

[832.6.1] Il répond « j'avais l'impression qu'il en manquait donc j'ai fait le constat pour que ce soit validé par le Conciliateur » ;

[832.7] ça serait conforme en vertu de quelle norme ?

[832.7.1] Il répond ce serait les instructions du manufacturier normalement ;

[832.8] vous avez dit que c'est MaxCore, je ne vois pas les instructions pour dire que ça ne serait pas conforme ?

[832.8.1] Il répond « je pensais que le Conciliateur ferait ces vérifications-là dans son étude ».

Vincent Michaud

[833] L'Entrepreneur témoigne à l'effet que les poutrelles de plancher ont été réparées conformément à la décision et réfère à E-64, 4 dernières pages, soit un tableau concocté sur l'état des travaux correctifs, les dates et commentaires sur ces travaux, les solives de plancher faites le 3 mai 2023, le tableau a été complété au fur et à mesure que les travaux étaient faits, ces 4 pages sont la situation la plus contemporaine, c'est le dernier tableau des travaux correctifs.

[834] En plaidoirie, l'Entrepreneur rappelle ce qui suit : à son rapport du 9 novembre 2022 (B-1.8), l'expert dit de vérifier avec un ingénieur, il répète à la page 5 de B-3.22 (3 mai 2023), pour la réparation de la solive de plancher, il écrit « valider auprès du fournisseur de poutrelles... si des renforcements sont requis », or, il n'a pas fait cette vérification.



Décision sur le point 17

[835] L'expert a fait des constats de façon verbale et avec une simple photo, mais sans prendre aucune mesure.

[836] Son simple constat ne remplit pas le fardeau de preuve nécessaire dans la présente demande d'arbitrage, on ne peut pas prendre une photo sans étalon à côté et dire tout simplement que ce n'est pas permis.

[837] On s'en remet à autrui pour faire sa preuve (même pour la mesure des dommages allégués dans la solive), il n'appartient ni à l'Administrateur dans le cadre d'une demande d'arbitrage ni au Tribunal de pallier à la preuve déficiente des Bénéficiaires.

[838] La demande d'arbitrage est rejetée.

19 Espace de l'entrée d'eau non étanche. Par ing

[839] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'administrateur est d'avis que cet espace sous la semelle doit être ragréé.

L'administrateur demande à l'entrepreneur de s'assurer que l'ouvrage respecte l'article suivant; [9.12.4.1]

[840] L'Administrateur statue le 23 novembre 2023 :

On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de ragréer l'espace laissé vide par le passage de la conduite d'eau potable.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a fait les correctifs relatifs au ragréage du vide en le remplissant de gravier mais les bénéficiaires s'en disent toujours insatisfaites.

L'administrateur est d'avis que le remplissage du vide par un gravier du même type que celui utilisé dans le vide sanitaire est une méthode corrective adéquate.

[841] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

L'utilisation du gravier pour tenter de combler l'espace laissé vide par le passage de la conduite d'eau potable n'est pas conforme au Code du Bâtiment puisque que le gravier n'a pas permis de damer le sol jusqu'au niveau inférieure de la fondation. Conséquemment, les requérantes s'exposent toujours à des problématiques d'humidité, d'infiltration d'eau, de fuite d'air et possiblement de vermine et d'insectes nuisibles (B-3.2, figure 39 et B-3.5, page 16).

o (Non-reconnu par l'administrateur, B-3.1, page 19

Étienne Lampron

[842] L'expert Lampron réfère à la page 16 de son rapport B-3.5 pour son constat et à l'agrèage consistant en poussant de la pierre nette à la page 21 de son rapport B-3.2 – à la figure 39 on voit la discontinuité, on a poussé de la pierre dans le trou.



[843] C'est en lien avec la séparation des milieux, on doit être étanche à l'eau, à l'humidité, à l'air, ça ça laisse une ouverture du côté extérieur du mur de fondations où il y a le drain français notamment, il peut y avoir des infiltrations d'eau ou d'insecte, de vermine dans la fondation, on n'est pas fermé de l'extérieur.

[844] La fondation doit être étanche et on a un trou près de la fondation.

Vincent Michaud

[845] L'Entrepreneur affirme après avoir parlé à Sylvain Legault (conciliateur), il a compris [le Tribunal note : ce que Legault a dit n'est pas en preuve mais, quoiqu'il en soit, la conciliatrice Delage a approuvé les travaux de l'Entrepreneur dans sa décision du 23 novembre suivant] à la suite de sa conversation qu'il pouvait mettre de la pierre nette pour boucher le trou dans la semelle qu'on voit, jusqu'au niveau supérieure de la semelle de la fondation, égal avec le reste du sous-sol.

[846] La décision du 23 novembre 2023 conclut que les travaux correctifs sont satisfaisants pour la GCR.

Décision sur le point 19

[847] Vu le *Règlement*, la demande d'arbitrage est accueillie.

[848] Le 27 janvier 2023, l'Administrateur n'a pas émis une mise en demeure, une simple opinion, un rapport d'inspection, puisque selon l'article 18 (5°) du *Règlement*, il a *statué*, tout en citant l'article du CNB dont une partie est soulignée en rouge :

L'administrateur est d'avis que cet espace sous la semelle doit être ragréé.

L'administrateur demande à l'entrepreneur de s'assurer que l'ouvrage respecte l'article suivant;

9.12.4.1 Appui des semelles

1) La partie des tranchées de la conduite d'eau principale et du branchement d'égout qui se trouve sous l'emplacement prévu pour la *fondation doit être remplacée et le sol doit être damé jusqu'au niveau inférieur de la fondation* ou bien elle doit être remplie de béton d'une résistance de 10 MPa au moins lui permettant de supporter les semelles

[849] Comme le rappelle la Cour d'appel dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*⁶⁸ le fait par l'Entrepreneur de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » à l'égard de l'Entrepreneur « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent » :

⁶⁸ [2020 QCCA 550 \(CanLII\)](https://canlii.ca/t/j6d64), <<https://canlii.ca/t/j6d64>>.



[...] [13] En somme, CDH a renoncé à soumettre à l'arbitrage le différend qui l'opposait à Q[ualité] H[abitation]. [...]

[14] La décision administrative rendue contre CDH est donc liante à son égard avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent.

[850] Quant à ce que le conciliateur Legault, absent à l'audience, aurait pu conseiller ou non à l'Entrepreneur, il devait appliquer le *Règlement*.

[851] Le 23 novembre 2023, l'Administrateur a changé ce qu'il avait déjà statué, ce qu'il ne peut pas faire en droit - notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, a résumé vingt ans de décisions en ce sens dans l'affaire *Oigny et 2945-6316 Québec inc. (Construction GL enr.)*⁶⁹ - en disant que c'est tout à coup correct d'y mettre de la pierre nette malgré ce qu'il avait statué clairement le 27 janvier 2023.

[852] Quant à la plaidoirie de l'Entrepreneur, à l'effet qu'on s'était contenté de dire que ce n'était pas conforme sans « annoncer aucune mesure corrective par rapport à celle approuvée par la GCR » ;

[852.1] d'une part, l'article 9.12.4.1 du CNB est très clair ; et

[852.2] d'autre part, une abondante jurisprudence est à l'effet que la méthode corrective appartient à l'Entrepreneur, ce n'est pas les Bénéficiaires qui avaient ce fardeau de preuve, selon l'article 2099 C.c.Q. :

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

[852.2.1] cette position est établie depuis longtemps ; par exemple en 2008, dans l'affaire *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)*⁷⁰, notre collègue Michel A. Jeannot, arbitre écrit :

[16] Considérant de plus qu'un entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce(s) dernier(s) et l'administrateur et les bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'entrepreneur (in fine, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, et tel que ci-haut repris, à son obligation de résultats.

21 Moulures de coin, revêtement extérieur, clous non peints et enfoncés, coupe de planches non peintes. Par ing

[853] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 : [note : rien de ce qui concerne l'arbitrage].

[854] L'Administrateur statue le 23 novembre 2023 :

⁶⁹ 2024 CanLII 39531 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/k4g2t>>.

⁷⁰ CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008 (Michel A. Jeannot, arbitre) <https://t.soquij.ca/k3K6Y>.



On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de s'assurer que le bois nu soit revêtu de la peinture appropriée en respect du guide de SIDEX.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a fait les correctifs relatifs à la protection des coupes mais les bénéficiaires s'en disent toujours insatisfaites car lors des travaux relatifs à l'entrée électrique, le revêtement extérieur a été endommagé et que de plus, les bénéficiaires ont découvert qu'il manque environ deux rangs de revêtement de bois sous le balcon de l'entrée principale.

L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur a adéquatement complété les travaux requis par la décision initiale de ce point.

Quant à l'endommagement du revêtement extérieur et aux deux rangs de bois manquants sous la galerie de l'entrée principale, ces situations étant nouvelles, elles ne peuvent être traitées dans ce point et devront faire l'objet d'une nouvelle réclamation.

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.

[855] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Lors des travaux correctifs partiellement exécutés par l'entrepreneur-intimé, notamment quant au conduit à la jonction de la liaison Aero et du compteur électrique (point 9), le revêtement extérieur a été endommagé.
- o (Non-reconnu par l'administrateur, B-3.1, pages 21 et 22)

Introduction

[856] A l'audience, d'entrée de jeux, le Tribunal a demandé, considérant que la décision de la GCR dit (voir en italiques ci-haut) :

« Quant à l'endommagement du revêtement extérieur et aux deux rangs de bois manquants sous la galerie de l'entrée principale, ces situations étant nouvelles, elles ne peuvent être traitées dans ce point et *devront faire l'objet d'une nouvelle réclamation.* »

y a-t-il eu une réclamation ?

[856.1] la procureure des Bénéficiaires répond dans sa plaidoirie écrite qu'à son formulaire de réclamation du 4 octobre 2023 (B-3.20) (donc avant la décision de novembre 2023) il est écrit (10/38 du pdf de B-3.20) : « 21. Revêtement extérieur – doit être réparé à certains endroits suites aux travaux effectués pour le remplacement de la liaison aérosouterraine (HQ), le mur de soutènement non conforme et le pieux du balcon avant – Également il manque toujours du revêtement sous le balcon avant de la maison [...] » ;

[857] La plaidoirie écrite contient une nouvelle réclamation non traitée en cours d'audience, nous y reviendrons dans la partie *décision*.



Lucie Roy

[858] Aux points 9 et 21, on parle de dommage au revêtement après que les travaux ont été faits ;

[858.1] aux photos B-3.31, on voit les travaux correctifs pour la liaison souterraine, à la journée où les travaux ont été faits, on voit un équipement accoté sur le mur ;

[858.1.1] ça appartient à l'Entrepreneur, elle a pris la photo car le mur était endommagé ;

[858.2] on voit la liaison souterraine qui se rend au panneau électrique, même de loin sans zoom, on voit que le déclin de bois est brisé juste en dessous de la boîte, on voit un endommagement (le bois) et un frottement.

[859] Aujourd'hui le revêtement est toujours endommagé, elle demande un changement de la planche, une réparation, elle a acheté une maison neuve.

[860] En contre-interrogatoire :

[860.1] vous avez constaté le 8 mai et vous dénoncez le 4 octobre, 5 mois plus tard ?

[860.1.1] Elle répond - on a fait un wrap up, on ne voulait pas faire 50 dénonciations, fallait que ce soit réparé mais pas dans l'immédiat.

Étienne Lampron

[861] Quant aux travaux correctifs (B-3.2, p. 27, visite de juin 2023), il y avait eu des travaux correctifs en fondation et il a vu des dommages sur le déclin de bois près de l'escalier.

[862] Il y aurait eu des retouches de peinture et c'est endommagé, et il manque une section de revêtement, le clin de bois en dessous de l'entrée principale du bâtiment, sous le palier en planche de bois, il manquait une section de revêtement ;

[862.1] le Tribunal lui a demandé : vous êtes passé en 2022, vous n'avez pas noté ça : il répond non, ça se peut que ça m'ait échappé.

[863] La surface du clin de bois près du conduit est endommagée lors des travaux c'est probable qu'il y a eu des manipulations près de la boîte.

[864] En contre-interrogatoire ;

[864.1] il affirme que ce qu'il comprend que les dommages, c'est au moment des travaux pour l'entrée électrique, il ne peut pas répondre exactement lesquels qui ont accroché le mur ;

[864.1.1] ça peut être n'importe quel outil ;

[864.2] à la question, la figure 50, c'est le côté de l'escalier, le rebord de l'escalier, est-ce qu'une pelle pour enlever la neige peut causer ce dommage? Il répond possiblement.



Décision sur la réclamation quant aux points 9 et 21

[865] Rejetée : Quant au revêtement : Canexel – Maibec – Sidex ;

[865.1] d'une part, pour la première fois le 5 mars 2025 dans leur plaidoirie écrite, les Bénéficiaires invoquent « contrairement à son obligation contractuelle », ce qui peut correspondre à une nouvelle réclamation pour de la malfaçon apparente près de trois ans après la réception du bâtiment, que ;

[865.1.1] (1) le devis du 4 avril 2021 prévoyait du Canexel,

[865.1.2] (2) l'Annexe du 1er septembre 2021 qu'elles ont signée prévoyait son remplacement pour du Maibec

[865.1.3] (3) mais leur Entrepreneur leur a posé du Sidex ;

[865.2] d'autre part, l'Entrepreneur affirme que les Bénéficiaires étaient au courant du revêtement puisqu'elles ont signé et donc approuvé les échantillons de couleur du revêtement Sidex ;

[865.2.1] pour rappel, lors de son interrogatoire, à la question, si les Bénéficiaires ont été avisées que ce ne serait pas du Maibec ?

865.2.1.1. Il répond évidemment puisqu'elles ont signé les échantillons ;

[865.3] et d'autre part, les Bénéficiaires, qui soulèvent un problème seulement dans leur plaidoirie écrite après de nombreux jours d'audience sur plusieurs mois, n'ont mis en preuve aucun préjudice entre du revêtement en bois Maibec vs du revêtement en bois Sidex.

[866] Le Tribunal rejette cette réclamation soudaine pour malfaçon en vertu du *Règlement* pour tardivité à sa face même de la demande d'arbitrage à cet effet qui apparaît soudainement lors de la plaidoirie écrite, en plus d'absence de preuve de préjudice.

[867] **Accueillie : Quant au dommage près du compteur électrique**, le Tribunal conclut de la preuve, considérant :

[867.1] que des travaux ont été faits sur le conduit électrique ;

[867.2] que des dommages au revêtement sont à cette hauteur juste à côté du compteur électrique ;

[867.3] les six photos en format .jpg produites sous B-3.31 du 8 mai 2023 ;

que selon la balance des probabilités, ce dommage est couvert par le *Règlement*, à l'article 10 7^e paragraphe, quant aux obligations de remise en état de l'Entrepreneur.

[868] **Rejetée : Quant au dommage près du bas de l'escalier**, le Tribunal conclut que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve à l'effet que ce qu'elles dénoncent le 4 octobre 2023 (B-3.20) est un dommage causé lors de travaux correctifs et rejette leur réclamation à ce sujet.



[869] **Rejetée : Quant au déclin que l'on réclame comme manquant sous le balcon** : soulignons d'abord qu'il n'y a pas de décision de la GCR sur ce point mais considérant que les Bénéficiaires avait produit une réclamation et que la GCR dit que ce n'était pas le cas, le Tribunal conclut qu'une décision a été rendue par la GCR et qu'il a compétence juridictionnelle pour se prononcer.

[870] Dans le présent recours en vertu du *Règlement*, le Tribunal rejette leur réclamation que l'on réclame comme manquant sous le balcon :

[870.1] d'une part, le Tribunal rejette leur plaidoirie écrite « *La preuve a révélé que depuis le 17 mai 2022, les bénéficiaires demandent à l'entrepreneur de compléter le revêtement extérieur, pièce B-1.3, ce qui n'est toujours pas fait.* » ;

[870.1.1] une décision a été rendue le 27 janvier 2023 sur le revêtement extérieur et les Bénéficiaires ne se sont pas portés en arbitrage du point 69 – la demande n'est pas « depuis » le 17 mai 2022, elle a été réglée, le règlement confirmé par la décision du 27 janvier 2023 ;

69. REVÊTEMENT EXTÉRIEUR (DÉCLIN DE BOIS) NON COMPLÉTÉ

En visite sur place, les bénéficiaires ont mentionné que les travaux sont terminés.

Analyse et décision

Les bénéficiaires déclarent, en ce qui a trait au point 69, que l'entrepreneur effectué les travaux correctifs ou que les travaux ont été réalisés (selon le cas) et que par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise.

L'administrateur n'a donc pas à intervenir, le point 69 étant maintenant réglé ;

[870.1.2] les Bénéficiaires ne se sont jamais pourvues en arbitrage de ce point, le point 69 est nulle part dans leur tableau de point à trancher et dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*⁷¹ :

[16] En cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur, CDH devait s'en remettre au régime de résolution des conflits prévu au *Règlement*. L'absence de contestation de sa part a eu pour effet de sceller le **caractère irrévocable de cette décision** et d'écarter toute remise en cause de son bien-fondé. ;

[870.2] d'autre part, de façon purement subsidiaire car le sous-paragraphe précédent dispose de la demande, la couverture pour parachèvement (selon l'allégation) était échue lors de leur nouvelle dénonciation.

⁷¹ 2020 QCCA 550.



25 Fondation sous poteau toiture-escalier avant. Par ing

(Dénonciation) Nous constatons l'absence de fondation à l'épreuve du gel sous l'escalier et le balcon principal en façade, alors que cette structure supporte un toit et que les plans spécifiaient une fondation sous le niveau du gel. Puisqu'un toit est supporté, les dispositions du Code sur la profondeur des excavations s'appliquent;

[871] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Le balcon de bois supporte un toit selon 2 poteaux observables. En conséquence, l'administrateur demande à l'entrepreneur de s'assurer que les règles de l'art soient respectées, voulant que l'ensemble, compte tenu du toit supporté, repose sur une fondation conforme.

[872] L'Administrateur statue le 23 novembre 2023 :

On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de construire une fondation à l'épreuve du gel au balcon de l'entrée principale.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a fait les correctifs mais les bénéficiaires s'en disent toujours insatisfaites puisque l'entrepreneur a réutilisé les mêmes marches, qu'aucune pierre n'a été installée sous le pieu et qu'un affaissement important est constaté, rendant les marches instables.

L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur est adéquat et que le terrassement sous les marches relève de la responsabilité des bénéficiaires.

[873] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- La connexion [le rapport de l'expert dit « fixation »] entre le poteau de bois et la colonne de béton est artisanale et l'escalier est incliné vers l'avant et est chambranlant, ce qui est contraire aux règles de l'art, (B.3.2, figure 47 à 49).
 - L'entrepreneur-intimé a réutilisé les mêmes marches et n'a installé aucune pierre sous le pieu. Conséquemment, les marches s'affaissent sérieusement, les rendant instables et/ou non-sécuritaires.
- o (Non-reconnue par l'administrateur, B-3.1, page 25)

Introduction

[874] La Bénéficiaire Roy a affirmé, répété par l'expert Lampron, que lors des travaux sous ce point, des dommages ont été fait au déclin de bois – cette question a été traitée au Point 21.

Étienne Lampron

[875] L'expert Lampron confirme qu'une colonne de béton a été installée comme travaux correctifs pour corriger le point, demandés le 27 janvier 2023 et il a vu qu'avec les travaux l'escalier est chambranlant.

[876] Il réfère à la figure 48 de son rapport B-3.2, il conteste les ancrages de réparation, ce n'est pas ce type qu'on utilise soit une plaque, on a des vis à bois pour le deck, ce ne sont pas des vis structurelles (il revient là-dessus au point 26 suivant).



Lucie Roy

[877] La Bénéficiaire Roy affirme que les marches ont été endommagées en les retirant et en les remettant – ce petit escalier penche aussi vers l'avant – il y a un jeu entre la marche et le sol, ça fait que c'est chambranlant, ça remonte et descend à chaque fois qu'on marche dessus.

Vincent Michaud

[878] L'Entrepreneur réfère à B-3.2, p. 26, figure 47, il dit qu'on voit les escaliers après les travaux correctifs, on voit en dessous une dalle de béton pour recevoir le limon des escaliers, pour s'assurer que la base de l'escalier soit stable.

Décision sur le point 25

[879] La demande ou mention de dommages aux escaliers et au revêtement à côté est rejetée, faute de preuve.

[880] Reste l'escalier que l'on dit chambranlant et penché vers l'avant.

[881] Pour l'Administrateur, c'est un problème de terrassement, donc d'un sol qui se tasse, non couvert par la garantie.

[882] Cependant, en regardant la photo E-100 qui représente les travaux faits pour l'installation du pieu ou pilastre, on voit l'excavation avec le pied du pilastre ; ainsi donc, le sol actuel a été remis en place par l'Entrepreneur, qui a l'obligation en vertu du Règlement de remettre les lieux en état (Article 10 paragraphe 7).

[883] Pour cette raison, le Tribunal accueille la réclamation pour « l'escalier est incliné vers l'avant et est chambranlant, les marches sont instables ».

[884] Le pieu a été installé et, quant aux vis d'ancrage du pieu ou la « fixation » entre le poteau de bois et la colonne de béton », le Tribunal accueille la demande pour les motifs exposés au point 26 suivant ;

[884.1] au point 26 suivant, la GCR ordonne que les pieux de béton doivent être refaits avec des ancrages conçus pour l'usage, le Tribunal n'a pas de motifs pour discriminer un pieu par rapport aux autres pieux.

26 Poteaux soutenant la terrasse arrière, ancrage. Par ing

[885] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

La plate-forme faisant office de terrasse extérieure, à l'arrière du bâtiment, repose sur des poteaux et la distance entre le sol et la sous-face des solives est plus élevée que 600mm. En conséquence, l'article 9.23.6.2. du code s'applique.

L'administrateur demande à l'entrepreneur de s'assurer de respecter les règles de l'art voulant que les poteaux doivent être ancrés aux pieux de béton.

Par contre, le clouage des poteaux à la poutre est conforme.

[886] L'Administrateur statue le 23 novembre 2023 :



On se souviendra qu'à sa décision du 27 janvier 2023, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur d'ancrer mécaniquement les poteaux de la terrasse arrière.

MISE À JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2023

L'entrepreneur a fait les correctifs mais les bénéficiaires s'en disent toujours insatisfaites puisque sur certains poteaux, les vis sont brisées.

L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur n'est pas adéquat et que les ancrages des poteaux de la terrasse arrière aux pieux de béton doivent être refaits avec des ancrages conçus pour l'usage.

[887] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Les plaques utilisées comme les fixations mécaniques ne sont pas du bon type et plusieurs vis sont brisées (B.3.2, figures 51 et 52).

O (Reconnues par l'administrateur, B-3.1, pages 27 et 28)

- Toutefois, les travaux correctifs proposés par l'administrateur à la décision, B-3.1, ne sont d'aucune utilité puisque « refaire les ancrages des poteaux de la terrasse arrière [...] » ne permettra pas de corriger les défauts, vices et/ou malfaçons

[888] Dans leur plaidoirie écrite des 5/6 mars 2025, les Bénéficiaires demandent :

Considérant ce qui précède, les bénéficiaires sont bien fondées de demander à ce que les poteaux de la terrasse arrière soient adéquatement ancrées et que les connexions entre les poteaux et les poutres soient conformes.

Introduction

[889] Le procureur de l'Entrepreneur affirme que les travaux correctifs ont été faits après la décision de novembre 2023.

[890] Voilà une situation juridique particulière : l'Entrepreneur a effectué des travaux correctifs ;

[890.1] après la décision de la GCR lui ordonnant de les faire ;

[890.2] mais après la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur ce point, qui fait alors, transférer la juridiction sur ce point de la GCR au Tribunal d'arbitrage ;

[890.3] mais avant la décision du Tribunal d'arbitrage de se prononcer sur la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[891] Vu la perte de compétence juridictionnelle de la GCR causée par la demande d'arbitrage alors que ces travaux ont été faits par la suite par l'Entrepreneur⁷², la GCR a renvoyé à l'arbitre soussigné, la réclamation des travaux correctifs effectués après la demande d'arbitrage.

Étienne Lampron

[892] L'expert Lampron fait référence à sa lettre Doc-1 du 14 avril 2024 accompagnant la nouvelle réclamation des Bénéficiaires qui a été retournée par la GCR au motif que c'était déjà en arbitrage ;

⁷² La présente ne couvre pas la situation où des Bénéficiaires effectuent eux-mêmes les travaux correctifs après leur demande d'arbitrage, situation qui a fait l'objet de plusieurs décisions.



[892.1]à B-3.9, courriel d'une procureure des Bénéficiaires du 23 avril 2024 à *Reclamation gcr* avec le procureur de l'Entrepreneur en c.c., qui écrit ;

Nous avons reçu instructions de vous acheminer cette 4^e réclamation à l'encontre de la société, les Constructions Vincent Michaud inc. [...] Cette réclamation supplémentaire vous est transmise notamment suite à la décision GCR du 23 novembre 2023 qui a reconnu le point 26, ordonnant entre autres à l'entrepreneur de régler ce point au plus tard le 29 février 2024. Or, il s'avère que les travaux correctifs exécutés par l'entrepreneur quant à ce point ne sont pas conformes, tel qu'en fait foi le DOC-1 joint au présent courriel.

[893] Dans cette lettre du 14 avril 2024, basée sur les photos envoyées par les Bénéficiaires, il écrit :

[...] Or, sur les photos que vous m'avez remises, je peux voir que les travaux effectués suivant la décision supplémentaire du 23 novembre dernier ne sont pas conformes. Notons que les plaquettes d'acier n'ont pas été remplacées ni les visés à bois. En bref, l'ancrage des colonnes de bois n'est toujours pas conforme et requiert des travaux correctifs.

[894] L'expert Lampron dit qu'on lui a envoyé des photos après novembre 2023 qui montrent qu'on n'a pas remplacé les ancrages par des ancrages conçus pour l'usage, on a remplacé les vis cassées par des clous ;

[894.1] ce n'est pas le bon type de plaque (ici c'est la terrasse arrière et le point 25 en avant) figures 51 et 52 – la résistance de la toute petite plaque très mince sur un seul côté par rapport aux poteaux est insuffisante, c'est comme mettre une charnière de bois ;

[894.2] pour le clouage, il aurait fallu des connecteurs pour l'utilisation prévue (« des ancrages conçus pour l'usage » selon la décision).

[895] En contre-interrogatoire, à la question ;

[895.1] puisque ce sont les photos transmises par les Bénéficiaires et non ses photos à lui, vous n'avez aucune idée si les ancrages sont les mêmes ou non, vous interprétez des photos?

[895.1.1] Il répond que oui, il interprète les photos, c'est évident que ce sont les mêmes ancrages à la vue des photos ;

[895.2] B-3.2, p. 28, vous écrivez que « les plaques ne sont pas du bon type et les fixations mécaniques non plus », avez-vous les fiches techniques de ces ancrages? Il répond non, que c'est évident que ce n'est pas fait pour ça, ça a été reconnu – il n'y avait pas d'ancrages, des ancrages ont été ajoutés, ce ne sont pas les bons ancrages, c'est artisanal ;

[895.2.1] il n'a pas de fiche technique mais il a déjà consulté divers guides de différents fabricants et ce ne sont pas ces ancrages qui sont faits pour cela.



[896] En contre-preuve, l'expert produit différents documents du manufacturier des ancrages à l'audience du 7 novembre 2024 qui n'ont pas été cotés mais faisant néanmoins partie de la preuve des Bénéficiaires.

[897] Il affirme qu'à la vue de la photo 20230515_1425 (B-3.26) sur des ancrages, qu'il a prise le 15 mai 2023 à la terrasse arrière, on voit que le manufacturier est Simpson, modèle A23, ce n'est pas le bon type d'ancrage conçu pour l'usage.

[898] Il réfère au *Guide du manufacturier, Simpson Strong-Tie – Connections for Residential Wood Deck* et à un autre document, *Simpson Strong-Tie Connecteurs* pour construction en bois, qui montrent que le type d'ancrage A23, est connecteur pour connexion bois à bois, et non de bois à béton, il a envoyé ces documents pour montrer les solutions offertes par le manufacturier ;

[898.1] il y a eu une objection par l'Entrepreneur que le document ne dit pas que les connexions bois à béton sont interdites ;

[898.1.1] le Tribunal a rejeté l'objection, considérant que c'est une question de preuve probante ;

[898.2] il affirme que vu le silence du CNB, on peut prendre un guide du manufacturier sur des ancrages déterminé prescriptif comme conforme pour l'usage.

[899] L'ancrage lui-même n'est pas conçu pour cette installation ;

[899.1] il y a une objection par l'Entrepreneur que le document ne dit pas que les ancrages présents sont interdits – le Tribunal a rejeté l'objection, considérant que c'est d'abord une question de preuve probante ;

[899.2] à la question en contre-interrogatoire, à quel endroit dans le document *Simpson Strong-Tie Connecteurs pour construction en bois* il est écrit que le connecteur A23 ne peut pas s'utiliser entre une connexion bois et béton ?

[899.2.1] Il répond que ce n'est pas explicite dans le document mais ce n'est pas présenté tel quel par le manufacturier qui a beaucoup d'autres ancrages – il reconnaît que ce n'est pas explicite dans le document, il n'y a pas de mention en rouge de ne pas le faire ;

[899.2.2] pour les ancrages il faut prendre les vis du manufacturier qui vont avec l'ancrage on ne prend pas les vis à bois à deck ;

[899.3] il réfère aussi à un document d'*Aluminium Distinction* sur les options d'ancrage avec les vis 4 à 5 pouces recommandé Bois 3/8 x 4" et Bois 3/8 x 5" – ce sont les Bénéficiaires qui lui ont donné le nom d'Aluminium Distinction, lui n'a pas vu ce nom sur place ni de facture remise par les Bénéficiaires.

Julie Maisonneuve

[900] À la question, pourquoi vouliez-vous porter le point 26 à l'arbitrage ?



[900.1] Elle répond pour les ancrages, refaits à plusieurs reprises 3 ou 4 fois, avant le 30 avril 2024, les photos qui sont dans la lettre de Monsieur Lampron sont les travaux d'ancrage qui ont été faits en février 2024 ;

[900.1.1] ils ont enlevé les vis en place pour les remplacer par des « clous je crois » ;

[900.1.2] ils ont brisé les pieux de béton sur les côtés ils ont remplacé les vis par des clous, ça faisait plusieurs fois qu'ils revenaient ;

[900.2] à la question qu'est-ce qui était porté en arbitrage?

[900.2.1] Elle répond c'était le fameux pieu de béton et les poteaux de bois qui s'accotent dessus, elles sont en arbitrage depuis le début là-dessus, on voit qu'ils sont désaxés.

Vincent Michaud

[901] L'Entrepreneur réfère à B-3.2, figure 48, titrée par l'expert Lampron « fixation est artisanale » et affirme :

[901.1] qu'il y a un morceau de métal en acier galvanisé, qui est fixé :

[901.1.1] avec 4 vis à bois à bois traité brunes, dans le bois ; et

[901.1.2] 4 vis bleues sont des vis à béton fixés dans le béton ;

[901.2] ce qui retient le pilastre de béton et la colonne en bois qui soutient le plancher en bois du balcon ;

[901.3] entre les deux (colonne de bois et pilier de béton), il y a un polythène pour pas que le bois soit en contact directement avec le béton on le voit aussi à B-3.6 (rapport du 14 juin 2023), p. 68.

[902] L'Entrepreneur affirme qu'à la première décision de janvier 2023, la GCR a ordonné de corriger que les poteaux soient ancrés aux pieux de béton selon les règles de l'art.

[903] A la suite des travaux correctifs, une deuxième décision de novembre 2023 (27/32), conclut que certains poteaux doivent avoir des ancrages conçus pour l'ouvrage.

[904] Il affirme que le 15 février 2024, son sous-traitant en charpente est retourné sur place pour des têtes de vis brisées, il lui a donné comme instructions de réparer les vis endommagées et remplir les trous des ancrages qui ne contenaient pas de vis et après on lui a envoyé les photos qui montraient le résultat fini.

[905] Avant d'envoyer son sous-traitant, il a demandé verbalement des instructions à Madame Delage et affirme avoir agi selon ce qu'il a compris de ces recommandations.

[906] En plaidoirie sur le point 26, le procureur de l'Entrepreneur plaide qu'il y a eu une ordonnance pour refaire les ancrages entre les poteaux et les pilastres de béton – ce qui a été fait.



[907] Il y a eu une 2e décision pour s'assurer que c'était les bons types d'ancrage, Monsieur Michaud est retourné le 15 février 2024 et à partir de ce moment Étienne Lampron n'est pas retourné sur les lieux – il se fait envoyer des photos et avec une simple photo il dit que ce n'est pas conforme.

[908] Aux points 25, 26, 62 et 63 l'expert Lampron dit que la jonction avec le pilastre n'est pas conforme mais encore une fois on ne cite aucune norme ;

[908.1] ce que Vincent Michaud a mentionné est que ce sont des vis à bois qui sont mises dans le bois, et ce sont des vis à béton pour le béton et il y a un polythène en dessous du bois sur la connexion du béton pour éviter le contact direct.

Décision sur le point 26

[909] Tout d'abord, le Tribunal a cité en tête de ce chapitre les conclusions de la plaidoirie des Bénéficiaires, considérant le manque de précision dans leur tableau, soit « corriger les défauts, vices et/ou malfaçons », ces trois derniers qualificatifs étant interprétés par le soussigné comme visant l'ensemble des points sur ces poteaux, tel qu'évoqué par le témoignage de la Bénéficiaire Maisonneuve ci-haut.

[910] D'abord en janvier 2023, l'Administrateur a ordonné l'ancrage en respectant la règle de l'art.

[911] Puis en novembre 2023, l'Administrateur a ordonné que les ancrages des poteaux de la terrasse arrière aux pieux de béton doivent être refaits avec des ancrages conçus pour l'usage.

[912] Puis le 15 février 2024, des travaux correctifs ont été effectués et la preuve démontre que les ancrages n'ont pas été changés pour des « ancrages conçus pour l'usage » ;

[912.1] l'expert Lampron, même s'il n'est pas retourné sur les lieux, à la vue des photos prises par les Bénéficiaires, affirment que les ancrages n'ont pas été changés ;

[912.2] l'Entrepreneur affirme que les instructions étaient de « réparer les vis endommagées et remplir les trous des ancrage », il n'affirme nullement que les ancrages ont été refaits par des ancrages conçus pour l'usage.

[913] Le Tribunal conclut donc que les travaux correctifs n'ont pas été effectués, considérant que la décision de la GCR dit :

L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur n'est pas adéquat et que les **ancrages des poteaux de la terrasse arrière aux pieux de béton doivent être refaits avec des ancrages conçus pour l'usage.**

[914] Ce qui est déterminant pour le Tribunal : la décision de la GCR, dont l'Entrepreneur ne s'est pas porté en arbitrage, dit que les « **ancrages des poteaux de la terrasse arrière aux pieux de béton doivent être refaits avec des ancrages conçus pour l'usage** » et ce qui est mis en illustration sont les ancrages présents, encerclés en rouge ;



[914.1] le problème n'est donc pas une simple question de vis bleues pour le béton et de vis brunes pour le bois.

[915] Tout comme le procureur de l'Entrepreneur, le Tribunal ne voit nulle part dans le document *Simpson Strong-Tie – Connecteurs pour construction en bois*, que le A23 utilisé sur place **ne peut pas** être utilisé pour une connexion bois-béton ;

[915.1] même si l'illustration montre un connecteur A23 avec plusieurs trous pour y mettre des vis sur une connexion bois – bois ; et

[915.2] un connecteur A24 avec seulement une grosse vis sur chaque face sur une connexion bois-béton.

[916] Cependant, en réponse à une ordonnance de la GCR à l'effet que les ancrages doivent être refaits avec des ancrages **conçus** pour l'usage ;

[916.1] interpréter un document produit en cours d'audience - sans aucune objection de qui que ce soit - en disant que ce n'est pas spécifiquement interdit dans le document ;

[916.1.1] ne répond pas à la décision de la GCR qui ordonne des ancrages « conçus pour l'usage » ce qui est différent de « pas interdit par le manufacturier » ;

[916.1.2] ne permet pas de conclure que la qualité présente du A23 est équivalente à celle recherchée par l'ancrage conçu pour l'usage.

[917] Le point 26 étant déjà accueilli par l'Administrateur, le Tribunal avait demandé ce qui lui était demandé comme élément à trancher : il ne peut que réitérer son contenu et noter qu'il n'a pas été corrigé à ce jour.

[918] Quant au point 25 :

[918.1] d'une part, au point 25, l'Administrateur conclut :

L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur est adéquat

[918.2] d'autre part, au point 26, l'Administrateur conclut :

L'administrateur est d'avis que le correctif fait par l'entrepreneur n'est pas adéquat et que les ancrages des poteaux de la terrasse arrière aux pieux de béton doivent être refaits avec des ancrages conçus pour l'usage.

[919] Le Tribunal conclut que le sort du point 25 doit suivre celui du point 26 et accueille la demande des Bénéficiaires sur les ancrages pour le point 25 et le point 26, soit des ancrages « conçus pour l'usage ».

31 Les plans n'ont pas été suivis pour (1) l'installation du foyer, (2) du lavabo a la salle de bain au 1er étage, (3) des spécifications du frigidaire et des fours encastrés

[920] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :



Seule sera traitée dans ce point la question du foyer puisqu'en 2e visite sur place le lavabo était réglé et les autres items sont traités ailleurs.

Une lettre de Noréa Foyer au dossier mentionne qu'un représentant, M. Michel Depont a rencontré une des bénéficiaires, Madame Roy et que ceux-ci ont convenu de l'emplacement actuel de la cheminée. Selon cette lettre, c'était le seul endroit possible.

De plus, un certificat de conformité a été remis aux bénéficiaires, attestant de la conformité et de la sécurité de l'installation.

L'administrateur est d'avis que l'intervention de l'entrepreneur pour travaux supplémentaires n'est pas requise

[921] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- L'installation du foyer n'est pas conforme au plan en ce qui concerne la cheminée du foyer. Cette dernière est à 90° au lieu d'être à 0° vers le plafond et les requérantes n'ont jamais été en accord avec ces modifications.
- o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, page 67).
- Quant à la robinetterie du lavabo du 1^{er} étage, celle-ci n'est pas conforme puisqu'elle est désalignée.
- Quant aux fours encastrés et au frigidaire nous vous *référons aux points 3* [note du Tribunal : cela est traité au point 3]

Introduction

[922] **Quant à la cheminée** : le 8 novembre 2024, les procureures des Bénéficiaires ont fait parvenir une liste de points dont elles se désistent, sous réserves de leurs recours de droit commun contre l'Entrepreneur, dont l'élément suivant :

L'installation du foyer n'est pas conforme au plan en ce qui concerne la cheminée du foyer. Cette dernière est à 90° au lieu d'être à 0° vers le plafond et les requérantes n'ont jamais été en accord avec ces modifications.

[923] Toutefois, dans leur plaidoirie écrite du 6 mars 2025, elles reviennent sur le sujet, disant que les Bénéficiaires n'ont pas à payer pour la retombée de la cheminée de l'Annexe E-81 qu'elles n'ont pas signée à cause de l'erreur de l'Entrepreneur, alors même que cette Annexe traite non seulement de cela, mais aussi d'autres éléments de la charpente.

[924] Le Tribunal considère qu'il est saisi de l'élément cheminée malgré l'inclusion de l'installation du foyer parmi les éléments de désistement du 8 novembre 2024.

[925] **Quant à la preuve**, le Tribunal conclut qu'il était plus compréhensible pour le lecteur de débiter par le témoignage de celui qui a fait les travaux, l'Entrepreneur, même s'il a témoigné après les témoins en demande, qui eux, critiquent ce qui a été fait.



Vincent Michaud

[926] **Quant à la cheminée** : l'Entrepreneur produit sous E-12 une lettre ou courriel signé par Serge Dumoulin et Michel Depont, sur entête de Noréa Foyers Laurentides/Décor Chaleur Laurentides Inc. du 6 octobre 2022 envoyé à l'Entrepreneur :

Tel que discuté,
 nous confirmons que M. Michel Depont a rencontré Mme Lucie Roy au environ du 10 janvier 2022 pour discuter de l'emplacement du poêle à bois et de la cheminée. Après avoir évalué toutes les options, M. Depont et Mme Roy ont convenu que le seul emplacement possible convenant aux exigences serait de localiser la cheminée dans l'espace de rangement.
 Cette option est celle qui a été approuvée par la cliente. Notre entreprise a installé la cheminée le 24 janvier et le poêle à bois a été livré et installé le 20 avril 2022. Pour ce qui est de notre entreprise, la cliente ne s'est jamais manifestée pour discuter ou émettre son insatisfaction face à l'emplacement choisie, avant ou après la livraison qui s'est fait près de 3 mois plus tard
 Notre travail a été effectué conformément et en respectant les normes requises. Un certificat de conformité a été émis au nom des propriétaires et vous est remis avec cette lettre
 Espérant le tout conforme à vos attentes, nous vous remercions de la confiance accordée.

[927] La pièce E-13 est le certificat de conformité du foyer (la conformité ne fait pas partie de l'arbitrage).

[928] En réponse à ce qui est reproché par les Bénéficiaires, soit l'emplacement de la cheminée : il affirme que ;

[928.1] c'est l'emplacement, à cause des normes de distance à respecter du bois de charpente il était inévitable de la placer de cette façon-là dans l'entrée ;

[928.2] pour ce qui est du côté salon, ça respecte l'image des plans fournis par les Bénéficiaires, du designer J&J (E-48, plan a02) on voit à gauche le foyer avec une cheminée droite au centre et va à 90 degrés pour aller dans le mur, ça a été installé comme l'image qu'on voit [sur le plan du designer des Bénéficiaires].

[929] Il a produit l'enregistrement d'une conversation téléphonique du 11 janvier 2022 (pièce E-8) qui en parle, citée dans la partie *décision* qui suit.

[930] **Quant au lavabo** : il réfère à B-3.34 (photos en liasse de la situation actuelle), images 4216 et 4217, la salle de bain du rez-de-chaussée et le lavabo dont on reproche le désalignement des robinets de la salle de bain ;

[930.1] il affirme qu'on y voit les becs des robinets de chaque côté, au centre avec les tiroirs [de la vanité] de gauche et droite ;

[930.1.1] où l'eau coule, c'est centré par rapport au centre du tiroir ;

[930.1.2] le lavabo par-dessus était fourni par les clientes ;



[930.2]à B-3.48, au plan 04 de leur designer J&J ;

[930.2.1] on voit comme l'installation en place, soit que le bec de chaque robinet est centré avec le tiroir ;

[930.2.2] lui sa mesure pour installer les robinets, c'est de centrer le bec – où l'eau sort – avec le centre des tiroirs.

[931] A la question, vous dites que c'était le lavabo fourni par les Bénéficiaires : quelle information vous aviez quant au lavabo, sur le design intérieur, comment c'était fait, vous c'était quoi les informations que vous aviez ?

[931.1] Il répond « je n'en avais pas ».

[932] En contre-interrogatoire :

[932.1]à B-3.34, le lavabo et l'enlignement des robinets – vous avez dit que le lavabo était fourni par les clients, les dimensions du lavabo apparaissent aux plans de J&J fournis à E-48 page 2? Vous savez qu'il y aura deux côtés du lavabo avec la dimension du lavabo?

[932.1.1] Il répond que les mesures qu'il voit est qu'il a environ 6 pieds de long et 1 pied 10 pouces de profondeur ;

[932.2] exact de dire qu'au moment où vous faites la plomberie, que le meuble, vous ne l'avez pas, que le lavabo fourni par la cliente avec la vanité, vous ne l'avez pas? Les trous pour la plomberie de la robinetterie, les trous, pas la pose, exact que vous n'avez pas le meuble?

[932.2.1] Il répond que c'est exact ;

[932.3] quand vous dites que vous avez centré les robinets sur les tiroirs du meuble, comment dire ça si vous ne l'avez pas?

[932.3.1] Il répond qu'il a vu les mesures sur les plans d'armoires, la grosseur de la vanité, c'est en fonction de ces mesures qu'on marque les centres de robinet en fonction des tiroirs, on n'a pas le lavabo avec nous mais on sait quelle sera la grosseur de la vanité, on n'a pas le lavabo mais on a le plan des armoires avec les mesures.

Lucie Roy

[933] **Quant à la cheminée**, la Bénéficiaire répond au courriel des installateurs du foyer (pièce E-12) qui allègue :

le seul emplacement possible convenant aux exigences serait de localiser la cheminée dans l'espace de rangement. Cette option est celle qui a été approuvée par la cliente, ;

[933.1] d'abord, même s'il est écrit que c'est elle qui a approuvé cette option, la seule personne présente était Julie Maisonneuve ;



[933.2] puis, on n'a pas eu le choix d'accepter cette situation là parce que là où on voulait qu'elle passe, on voulait que ce soit une cheminée qui soit droite ;

[933.3] les trusts du toit n'ont pas été faits de la bonne façon, donc la seule solution de l'installateur c'était ça, sinon on ne pouvait pas installer le foyer, ce n'est pas qu'on a accepté, on n'a pas eu le choix d'accepter sa suggestion à lui.

[934] Elle affirme qu'elles n'ont pas assumé le coût de l'erreur qu'il a faite.

[935] Elle réfère aux plans de Sylvain Olivier (E-47, A3, 6 juin 2021), on voit en bas à droite le foyer avec une cheminée qui monte droite – le procureur de l'Entrepreneur s'est objecté que Madame Roy interprète les plans, pour le Tribunal, c'est juste une question de preuve.

[936] La cheminée a toujours été droite, de l'autre côté dans le vestibule on avait même fait faire des plans par J&J qu'on avait été obligé de faire modifier parce qu'on avait des armoires, des places de rangement à cet endroit, ça a toujours été discuté que tel au plan, c'était droit.

[937] Parce qu'il a été obligé de faire la cheminée en 45 qui s'en va dans le vestibule de l'autre côté, pour le couvrir on a été obligé de faire une retombée c'est la solution qu'il a trouvée, l'erreur qui a été faite dans les trusts de toit pour que la cheminée puisse passer, l'espace n'a pas été prévue.

[938] Elle réfère à la facture à E-31, la facture du foyer lors de l'achat avec l'annexe, on voit « cheminée ext. poêle 20 pi », elle a demandé d'avoir les équipements pour avoir une cheminée droite et la facture est ce qu'ils ont reçus, c'est écrit : « raccord double 6' ligne droite » pour aller directement au plafond, il n'y a aucun 90 degrés là-dedans.

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

[939.1] sur le foyer, vous dites « depuis le début vous vouliez une cheminée droite » ? Elle répond oui ;

[939.2] ça vous l'aviez mentionné à Vincent Michaud? Elle répond oui ;

[939.3] ça vous l'aviez mentionné au sous-traitant en foyer? Elle répond oui ;

[939.4] vous l'aviez mentionné à votre designer? Elle répond oui ;

[939.5] à E-48 (les plans du designer) la cheminée n'est pas droite ?

[939.5.1] Elle répond c'est normal son logiciel ne pouvait pas le faire et on l'a expliqué aussi, Monsieur Michaud était au courant également ;

[939.5.2] le Tribunal lui demande : les designers ne pouvaient pas le faire sur le plan [une cheminée droite au lieu de mettre une cheminée à 90 degrés sur leur plan] ? Elle répond « le plan ils ont juste mis des images » ; ce sont des images de logiciel,



« c'est des photos de foyer il n'y a pas de dimension pour le foyer, ce n'est pas le foyer ».

[940] **(2) Lavabo au 1^{er}** : la Bénéficiaire Roy nie l'affirmation de la décision de la GCR qui dit que c'est réglé : elle réfère à la page 3 des photos sous B-3.31, la robinetterie est toujours désaxée– [il y a deux robinets et] le robinet de droite est trop à droite, il devrait être centré avec le milieu du lavabo, être une tuile plus proche [plus à gauche] ;

[940.1]le procureur de l'Entrepreneur s'objecte : la réclamation porte sur les robinets et les plans, cette photo n'est pas la meilleure preuve, ce n'est pas une photo qui détermine l'endroit, mais les plans – le Tribunal note que c'est de l'argumentation.

[941] Elle réfère aux plans du designer J&J, à la page 2, dans la salle de bain, les robinets sont centralisés avec le milieu du lavabo on voit les petits robinets qui dépassent, et à la page 4 du même plan, les robinets sont centrés même avec les lampes, avec les poignées des tiroirs ;

[941.1]le procureur de l'Entrepreneur s'objecte : Madame ne peut interpréter les plans, c'est seulement écrit « Hauteur des robinets muraux à déterminer selon les spécifications », il n'y a aucune distance de calculée, il n'y a rien ;

[941.2]la procureure des Bénéficiaires rétorque que l'on voit des dimensions sur le plan ;

[941.3]la Bénéficiaire rétorque que c'est la distance des robinets,

[941.3.1] le Tribunal note ne pas voir ce que la Bénéficiaire affirme voir sur les plans, i.e., aucun lavabo n'est dessiné, seulement une surface.

[942] Le plan du design J&J dit qu'en cas de doute, de communiquer avec le designer, et en aucun moment le designer ou les Bénéficiaires ont eu un appel de l'Entrepreneur pour savoir où sont les robinets.

Julie Maisonneuve

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

[943.1]votre lavabo dans la salle de bain du 1^{er} étage, au même niveau que votre cuisine au rez-de-chaussée, il est en béton?

[943.1.1] Elle répond oui ;

[943.2]le lavabo de béton n'a pas été fourni par Michaud, c'est vous-mêmes qui l'avez acheté?

[943.2.1] Elle répond oui ;

[943.3]au départ c'est vous qui deviez l'installer ?

[943.3.1] Elle répond pas du tout, c'est Monsieur Michaud qui devait le faire installer, on a un lavabo d'inclus, **on a décidé de**



prendre un autre modèle qu'on a fait livrer à la maison, Monsieur Michaud l'a installé lui-même en personne vers le 12 mai quand il nous avait demandé de quitter ;

[943.3.2] les deux fours encastrés, le frigidaire, la plaque à induction, le cellier, ce sont aussi elles qui les ont fournis et ce n'est pas l'Entrepreneur qui les a installés, il n'avait le mandat d'installer aucun électro-ménager.

Étienne Lampron

[944] Ce qui suit est produit en contre-interrogatoire.

[945] À la question, vous avez signé une lettre du 3 mai 2023 (pièce B-3), qui contient ce qui suit :

À votre demande, voici une liste/ventilation brève des travaux recommandés sur l'immeuble suivant nos constats des visites de 2022 (réalisées sous le nom d'Artimon Consultants). [...]

6. Pour les travaux de finition à parachever, voir avec les propriétaires pour une liste détaillée de leurs observations. Voici tout de même, sans s'y limiter, quelques éléments à corriger ou terminer selon leurs observations [...]

k. Dans la salle de bain du rez-de-chaussée, installer le robinet de droite pour qu'il soit aligné avec le miroir et le lavabo;

avez-vous consulté les plans pour dire que le robinet n'était pas installé à l'endroit adéquat?

[945.1] Il répond non.

Décision

La cheminée - quel plan ?

[946] La réclamation porte sur le fait d'une non-conformité au plan, mais de quel plan s'agit-il ?

[946.1] Quant au plan de Sylvain Olivier, technologue de l'Entrepreneur, où les Bénéficiaires affirment y voir une petite cheminée droite dessinée sur le plan, le Tribunal ne conclut pas que cette toute petite chose sur un objet carré signifiait que la cheminée devait nécessairement être droite mais voit tout simplement un foyer ;

[946.1.1] au 15 novembre 2021 (E-15), bien après les plans de Sylvain Olivier, l'Entrepreneur écrit aux Bénéficiaires :

Pour le foyer, bien que nous en avons déjà discuté ensemble, j'ai revérifié le contrat et devis, et je ne vois toujours pas, à aucun endroit, l'inclusion d'un foyer. Je suis désolé s'il y a eu un malentendu là-dessus. ;



[946.1.2] les Bénéficiaires ont signé une Annexe à cet effet qui est datée du 5 novembre 2021 (E-31, payée le 17 mars 2022 avec le 3^e déboursé) ;

[946.2]quant au plan du designer J&J du 6 décembre 2021, la cheminée est recourbée :

[946.2.1] si le plan est clair pour une cheminée droite, pourquoi des spécialistes en design l'ont recourbée ? ;

[946.3]le Tribunal conclut qu'on ne peut pas affirmer qu'il y a une « erreur aux plans », faute d'un plan qui montre « L'installation du foyer n'est pas conforme au plan. »

[947] La preuve à l'audience a porté sur « on y avait dit ».

[948] Quant à la facture du 5 novembre qui parle de rallonge droite, aucun témoin du fournisseur de cheminée n'a témoigné sur cette facture interprétée par la Bénéficiaire.

[949] Une Bénéficiaire a témoigné à l'effet d'une « erreur de trust » mais ;

[949.1]que quelqu'un d'inconnu, habilité à en témoigner, ait prononcé cette phrase n'a pas été corroborée ;

[949.2]les « trusts » ont été commandés et livrés **avant** les plans du designer du 6 décembre 2021 et la signature des annexes le 19 janvier 2022.

[950] La conversation téléphonique du 11 janvier 2022 (pièce E-8) qui en parle n'est nullement un engagement par l'Entrepreneur à une cheminée droite (notes du Tribunal à l'écoute) :

Bénéficiaire : mais si c'est possible pour lui, on n'est pas obligé de la faire aller dans le portique on peut la laisser complètement droite

Autre Bénéficiaire : moi je la veux complètement droite dans le salon puis à 90 degrés dans le toit ou n'importe où

Entrepreneur : **non** parce que si tu sors dans le toit du salon, tu te ramasses dans ton balcon, ça ne marche pas, il y a des normes avec l'isolation, on ne peut pas mettre ça n'importe comment

Bénéficiaire : ok

Entrepreneur : c'est pour ça qu'avant de garantir comment que ça va être il va aller voir puis il va nous dire les options

Bénéficiaire : est-ce qu'on va être présente pour en discuter avec lui?

Entrepreneur : oui ...

Bénéficiaire : on peut lui demander si ça se fait complètement droit (autre) ça c'est **juste un petit détail** plus à la fin ;

Entrepreneur : on s'entend la chose certaine c'est idéalement il ne faut pas que ce soit sur le balcon en haut



[951] Dans la preuve, le Tribunal ne voit aucun engagement contractuel de l'Entrepreneur dont on puisse conclure qu'il s'agisse d'un engagement cautionné par la GCR.

[952] Les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve et le Tribunal rejette leur réclamation sur la cheminée dont l'installation, selon elles, ne serait pas conforme à un plan puis pour la retombée qu'elles ont elles-mêmes fait construire.

Le lavabo – quel plan ?

[953] La réclamation parle d'erreur quant aux plans, mais de quel plan s'agit-il ? ;

[953.1] les plans du designer J&J montrent que les robinets sont enlignés avec le milieu des tiroirs de la vanité ;

[953.1.1] l'Entrepreneur a témoigné que dans la maison, en accord avec les plans de J&J, les robinets sont enlignés avec le milieu des tiroirs de la vanité ;

[953.2] les plans de SJDesign, E-69, montre une vanité enlignée avec les robinets, et c'est bien la vanité installée sur les lieux ;

[953.2.1] la page 3 des photos sous B-3.31 montre les robinets enlignés par rapport au centre des tiroirs de la vanité en dessous.

[954] Les Bénéficiaires n'ont produit aucune preuve que le plan n'a pas été respecté.

[955] La Bénéficiaire Roy affirme que « le plan du design dit qu'en cas de doute, de communiquer avec le designer, et en aucun moment le designer ou les Bénéficiaires ont eu un appel de l'Entrepreneur pour savoir où sont les robinets » ;

[955.1] alors même qu'il n'y a eu aucun doute, les robinets sont bien centrés comme sur le plan, au centre des tiroirs.

[956] La Bénéficiaire Maisonneuve affirme : « on a un lavabo d'inclus, **on a décidé de prendre un autre modèle** qu'on a fait livrer à la maison » ;

[956.1] les Bénéficiaires ont décidé de « couper en tranches » le contrat de leur nouvelle maison ;

[956.2] le lavabo ne fait pas partie des obligations de l'Entrepreneur et la preuve démontre que la vanité a ses tiroirs centrés avec les robinets comme sur le plan.

[957] Les Bénéficiaires sont chez elles, elles achètent ce qu'elles veulent et peuvent faire les changements qu'elles veulent – ce que le Tribunal a à trancher est si la GCR couvre les changements qu'elles ont-elles-mêmes décidé en prenant un autre modèle de lavabo.

[958] La demande d'arbitrage est rejetée.



33 Grilles de ventilation (y compris celle de la douche italienne)

[959] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Nous avons observé les grilles de ventilation aux planchers de la maison, en visite sur place. Les volets étaient difficiles à manœuvrer et nous les avons décoincés, l'entrepreneur et le soussigné.

Il résulte toutefois pour les bénéficiaires celle de la salle à manger, au pied de la fenêtre adjacente au four encastré, dont le trou rend la grille légèrement instable, découvrant un espace. Toutefois, une fois centré, l'épaule de la grille cache adéquatement l'ouverture.

[960] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- L'ensemble des grilles de plancher du système central est non-conforme en ce qu'elles sont notamment endommagées et instables, (B-1.7, pages 20 et 21).

- o (Non-reconnue, B-1.1, pages 68 et 69)

- L'un des trous pour l'installation de l'une des grilles de plancher du système central est inadéquat puisque la cavité est trop grande et n'est pas rectiligne, B-1.7, pages 20 et 21.

- o (Non-reconnue, B-1.1, pages 68 et 69)

- L'une des grilles n'aurait pas dû être installée à cet emplacement, soit près de la douche, car les requérantes ont une douche italienne sans porte et l'eau s'y accumule et le tout ayant été dûment dénoncé en temps utile.

- o (Omis par l'administrateur, B-1.1)

I. La grille du côté de la douche italienne

Introduction

[961] Le lecteur cherchera en vain dans la décision ci-haut une référence à ce sujet.

[962] Le Tribunal a demandé où c'était et la Bénéficiaire Roy a répondu que c'était omis, alors qu'à l'Annexe 2 du 31 mai 2022 Malfaçon [...] à parfaire (p.73) il est écrit « Le trou pour l'installation de la grille de plancher du système central a été fait trop grand et croche. C'est très apparent. Également cette grille n'aurait pas dû être installée à cet endroit car nous avons une douche italienne sans porte. L'eau s'y accumule [...] »

[963] Malgré l'absence de décision, et en l'absence d'objection, le Tribunal tranche ainsi la réclamation.

Lucie Roy

[964] La Bénéficiaire Roy dit que dans la salle de bain du 1^{er} étage, il y a une douche italienne, elle est ouverte et juste à côté du bain il y a une trappe c'est sûr que si on prend la douche l'eau va vers la trappe, on a dû faire un trou pour que l'eau aille vers le vide sanitaire.

[965] Le Tribunal lui demande pourquoi il n'y a pas de porte devant cette douche ?

[965.1] Elle répond que c'est une douche italienne, faite pour être à aire ouverte ;



[965.2]quant à savoir qui a décidé de mettre une douche à aire ouverte là? Elle répond c'est nous avec les designers, ça faisait partie des plans des designers.

[966] La grille de ventilation n'était pas au plan, la douche était au plan, elle était *désignée*.

[967] Elle considère que l'Entrepreneur aurait dû mettre la grille à un autre endroit, elle a dû faire un petit trou pour que l'eau s'écoule dans le vide sanitaire, la salle de bain est très grande, la grille pourrait être ailleurs, c'est un plancher chauffant, c'est seulement pour une circulation d'air, l'air climatisée et l'échangeur d'air tout simplement.

Julie Maisonneuve

[968] La Bénéficiaire Maisonneuve montre la vidéo B-3.44, on y voit la salle de bain principale au 1^{er} étage, on voit la grille de ventilation mise par le sous-traitant de Monsieur Michaud avec la douche en fonction, même si la douche ne vise pas la grille, l'eau pénètre toujours dans cette grille.

[969] Il y a eu un trou qui a été mis là-dedans pour que l'eau s'écoule dans la cave sanitaire, ça coule dans la cave quand l'eau coule là-dedans

[970] Elle réfère à E-25, (contrat/annexe signé du 28 juin 2021), on voit au point 4 c'est écrit « douche italienne sans panneaux de verre (1650\$) ».

Vincent Michaud

[971] L'Entrepreneur explique c'est quoi une douche italienne :

[971.1] une douche italienne ce n'est pas une douche pas de porte, mais une douche pas de seuil ;

[971.1.1] c'est que le plancher vers la douche continue sans seuil, pour aller dans la douche il n'y a pas de rebord ou de partie surélevée à enjamber pour rentrer dans la douche, qui peut porter une porte en vitre ou pas de porte ou un panneau de verre plein, toutes ces réponses sont bonnes.

[972] Quant aux reproches des Bénéficiaires que la grille de ventilation ne serait pas conforme vu la douche italienne, il répond que :

[972.1] le 15 janvier 2022, l'installation des grilles [de ventilation] a été faite, soit le *rough* du sous-traitant de ventilation ;

[972.2] le 19 janvier 2022, l'Annexe sur le design a été signée, qui parle d'une vitre rajoutée latéralement dans la douche, on parlait alors de la future douche italienne ;

[972.3] auparavant, en juin/septembre 2021, au plan de Sylvain Olivier, la douche italienne ;

[972.3.1] comportait un panneau de verre ou une porte, c'est un peu dur à comprendre sur le plan ; et



[972.3.2] elle n'était pas située au même endroit : en 2021 au plan Olivier E-47 plan A3 :

972.3.2.1. on voit que la douche italienne est bien en haut à droite de la salle et le bol de toilette en bas à gauche ;

972.3.2.2. on voit un mur latéral à droite du bain puis la douche italienne avec un petit mur en façade de la douche (note : 3 murs latéraux, plus, un peu plus de la moitié d'un 4^e mur) avec une ouverture ;

972.3.2.2.1. alors que [en 2022 après la signature de l'annexe du 19 janvier 2022] l'emplacement final de la douche est à l'emplacement de la toilette (qui est en bas à gauche sur le plan), et là où il y avait la douche à l'italienne, il y a la vanité avec le lavabo dont on se plaint de l'emplacement des robinets – le bain en haut à gauche est sensiblement au même endroit, sur le plan et sur les lieux – le bol est toujours sur le mur du bas, mais déplacée vers la droite.

[973] Normalement, la grille de ventilation s'installe sous une fenêtre, ici il y a une fenêtre sur chaque mur du coin (au pied et au côté du bain), ils ne l'ont pas mis le long du bain pour pas que ce soit exiguë [pour l'accès] entre le bain et la fenêtre et c'est face à l'autre fenêtre qui est accessible.

[974] Alors que le *rough* de la salle de bain était installé, c'est le 19 janvier qu'ils ont signé une Annexe avec des modifications pour la salle de bain à apporter (Annexe E-34) ;

[974.1] on voit le point 11, Panneau de verre pour la douche au rez de chaussée - plan du designer ;

[974.1.1] il l'a posé c'est un panneau latéral dans la douche, ça a été convenu qu'il n'y aurait pas de porte, seulement un panneau de verre latéral ;

[974.1.2] face à la douche actuelle, il y a un demi mur en céramique et sur la moitié de ce mur là il y a un panneau de verre par-dessus.

[975] Il a reçu le plan de J&J en décembre 2021 (E-48, 2e page de 15, on voit le réaménagement de la salle de bain), ensuite il a analysé les multiples différences qu'il y avait avec le plan de Sylvain Olivier pour ensuite envoyer les extras applicables dans la deuxième semaine de janvier, pour ensuite avoir leur réponse où elles posaient des questions, elles demandaient des spécifications pour finalement s'entendre et signer l'annexe le 19 janvier avec les multiples modifications qu'entraînaient le plan J&J ;



[975.1]le courriel E-9, du 10 janvier 2022, échange entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneure, la Bénéficiaire écrit :

voici nos commentaires face à ce courriel pour les ajouts selon le plan de nos designers. Prendre note que les ajouts selon le plan que nous t'avons transmis doit être réalisé selon nos commentaires et discussions finaux. [...]

Nous aimerions également décortiquer avec toi afin de bien comprendre les coûts ajoutés pour notre douche italienne au coût de 1650,00\$ de l'annexe ajouté en contrat en date du 28 juin 2021. Cela comprend quoi exactement ? [...]

(Entrepreneur : Panneau de verre de la douche rez de chaussé 1-725\$ + tx
(Bénéficiaire : OK

[975.2]pour ne pas ralentir les travaux, en parallèle des discussions, ils ont continué les travaux, posé les trappes de ventilation c'était quelque chose qui nous avait été confirmé que les clientes voulaient aller de l'avant donc nous on a fait les travaux.

[976] Quant au trou que les Bénéficiaires disent avoir fait dans les tuyaux de ventilation dans le vide sanitaire pour faire écouler l'eau, il affirme qu'il n'a jamais fait, ou demandé de faire ou constaté qu'il y avait un trou à cet endroit-là ;

[976.1]l'impact de faire un trou dans un tuyau de ventilation est de perdre de l'air dans ce trou, ça fait un système moins efficace, lui il ne fait jamais de trou dans un tuyau de ventilation.

[977] À la vue de la vidéo B-3.44 de la Bénéficiaire, il affirme que c'est certain que si on prend la douche téléphone et qu'on la dirige vers l'extérieur et que personne n'est dans la douche, il n'est pas surpris de voir que l'eau sorte du périmètre de la douche ;

[977.1]si on dirige la douche téléphone vers le sol, l'eau va rester à l'intérieur de la pente de la douche, au début de la douche il y a une pente continue qui va vers un drain qui n'est pas un petit drain rond mais un grand rectangle, un drain linéaire qui se trouve sur le mur au fond de la douche ;

[977.1.1] là où on met le pied pour aller dans la douche il y a une pente continue vers le mur du fond de la douche et le drain linéaire est au bas de ce mur-là ;

[977.1.2] il réfère à la photo B-3.35, on voit le drain linéaire qui récupère l'eau, on voit plus à droite un joint linéaire où la pente commence, le début au drain il y a 3 pieds et 4 pieds largeur s'il s'en souvient bien.

[978] En contre-interrogatoire il ajoute, à la question :

[978.1]la douche italienne à E-47 p. A3 (plan de Sylvain Olivier), à la salle de bain, exact de dire qu'au moment des plans, vous jugez préférable de mettre la grille de ventilation à gauche de la toilette?



[978.1.1] Il répond qu'il dirait entre la toilette et le lavabo ;

[978.2]vous recevez le plan de J&J, vous comprenez à ce moment qu'il y a un changement dans la physionomie de la salle de bain, exact?

[978.2.1] Il répond qu'on lui a envoyé un plan mais il n'y avait pas d'entente à ce moment-là sur un plan avec de multiples modifications au plan de Sylvain Olivier ;

[978.3]à ce moment, les trappes de ventilation ne sont pas faites?

[978.3.1] Il répond que c'est le 14 ou 15 janvier que les trappes ont été faites et les confirmations d'acceptation des modifications du plan J&J ont été mises dans l'Annexe du 19 janvier ;

[978.4]à ce moment, vous comprenez que les plans J&J vont changer vos trappes de ventilation?

[978.4.1] Il répond non, il n'y a pas d'entente à ce moment-là ;

978.4.1.1. on lui envoie un plan, on lui demande des prix pour les multiples modifications, c'est ce qu'il a fait, il a envoyé un courriel et lorsqu'il y a eu entente sur les multiples points ;

978.4.1.2. à la réception du plan il n'y avait aucune confirmation qu'on effectuait ce plan-là tel quel ;

[978.5]vous pendant ce temps-là vous continuez à construire selon les plans de septembre 2021, sans vous soucier des plans de maisons J&J?

[978.5.1] Il répond c'est exact, le plan qui est à respecter est celui de Sylvain Olivier, il n'a pas d'entente avec J&J, il y a entente lorsqu'il y a annexe de signée ;

[978.6]il va y avoir une entente, E-34, c'est juste à partir du 19 janvier 2022 que vous commencez à appliquer les plans de J&J ?

[978.6.1] Il répond que c'est à ce moment-là qu'il y a entente de toutes les modifications avec le plan J&J, il y a eu échanges de courriel avec des questionnements, après il y a eu entente le 19 janvier, c'est à partir de moment qu'il a commencé à appliquer les plans de J&J ;

[978.7]en attendant que l'annexe soit signée ça ne marche pas?

[978.7.1] Il répond c'est ça;

[978.8]à partir du moment que vous réalisez que la grille est très près de la douche, vous faites quoi?

[978.8.1] Il répond qu'il ne voit pas l'enjeu, la grille est à l'extérieur de la douche, il n'y a pas d'enjeu ;



978.8.1.1. il ajoute qu'en voyant le conflit dans lequel on est, il n'a pas pris de douche chez les Bénéficiaires mais il est certain que s'il avait pris une douche il n'aurait pas enligné la douche téléphone vers l'extérieur de la douche, il n'a pas parti la douche non plus, ni testée ;

[978.9]vous dites que l'eau ne peut pas se rendre à la grille que si volontairement on dirige la douche téléphone vers la grille?

[978.9.1] Il répond oui, par négligence oui ;

[978.9.2] mais vous ne l'avez jamais essayée?

978.9.2.1. Il répond que c'est une évidence pour lui.

II. Les grilles de ventilation (autres que celle concernant la douche italienne)

Étienne Lampron

[979] L'ingénieur Lampron dit qu'en juillet 2022 dans la cuisine il a constaté que la grille était *lousse*, elle bougeait dans le plancher et on pouvait voir le jour dans le plancher, dans le bord de l'ouverture, la grille était mal alignée ;

[979.1] au Tribunal qui lui fait remarquer qu'il parle de juillet 2022, il répond que si le conciliateur dit qu'une fois qu'on l'a recentrée on ne le voit plus, donc elle est *lousse*, pas tenue en place.

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

[980.1] la grille de ventilation, c'est quoi la norme d'installation d'une grille de ventilation dans le Code du bâtiment?

[980.1.1] Il répond ne pas connaître d'article précis mais les grilles qu'il a vues ce n'était pas *lousse* comme ça ;

[980.2] est-ce qu'il y a une utilité de pouvoir retirer les grilles de plancher?

[980.2.1] Il répond oui, c'est normal que l'on puisse les retirer – pour nettoyer les conduits, avoir accès aux conduits mais ça ne veut pas dire qu'elles doivent être *lusses* non plus ;

[980.3] est-ce qu'on marche normalement sur ces grilles ?

[980.3.1] Il répond là elles sont près du mur, ça va être rare qu'on va marcher là ;

[980.4] on la met en place, on la centre, et au final il ne se passera rien, c'est exact ?

[980.4.1] Il répond – en effet il ne pourrait rien se passer, peut-être quand on passe l'aspirateur, en l'accrochant ça pourrait se déplacer ;

980.4.1.1. et après ça, ça se replace ? Il répond – oui.



Lucie Roy

[981] La Bénéficiaire Roy réfère aux photos à B-3.35, à 2/4, c'est la trappe de ventilation dans le salon, c'est le plancher qui a été refait, ils ont remis les trappes de ventilation.

[982] On voit le plancher qui décolle entre le mur et la trappe – la grille elle-même n'est pas stable, elle bouge et le bout de bois on ne peut pas cacher, on ne peut pas marcher dessus car c'est au centre là où la porte ne s'ouvre pas.

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

[983.1] les nouveaux planchers ont été installée en juin 2023 dans le salon, quand est-ce que vous avez dénoncé pour la première fois cette grille-là à la GCR suivant la réfection des planchers?

[983.1.1] Elle répond on avait dénoncé l'ancien plancher, ils ont remis la même grandeur de trou, « on n'a pas réitéré ce point-là » ;

[983.2] la conciliatrice Delage n'en parle pas, quand est-ce que ça a été dénoncé pour le réclamer à la GCR après la réfection ?

[983.2.1] Elle répond « je ne le trouve pas ».

Vincent Michaud

[984] Il réfère à la décision de janvier 2023, le conciliateur rejette la réclamation.

[985] Ces grilles ont deux pièces, une qui est *clipée* par en-dessous, une partie de la grille qui permet l'ajustement pour l'ouvrir et la fermer, si celle-ci est mal clippée on va avoir de la difficulté à l'ouvrir.

[986] Oui la grille est mobile dans le trou ;

[986.1] pour permettre de l'enlever et faire le nettoyage des conduits ;

[986.2] pour permettre le mouvement du bois si la grille était installée très serrée, l'intégrité de la grille pourrait être affectée, pourrait briser.

[987] Quant à la photo à B-3.35 à la salle de séjour, la première fois qu'il a été informé de cette grille de ventilation dans la salle de séjour, c'est durant l'arbitrage puisque c'est le plancher qui a été changé de juin 2023 ;

[987.1] la procureure des Bénéficiaires dit qu'au point 33 on parle de la grille dans la cuisine dans le plancher qui n'a pas été changée ce n'est pas celle sur la photo 2 sur 4 - B-3.35 qui est salle de séjour.

[988] Quant au petit bout de bois derrière la grille que la Bénéficiaire dit ne pouvoir remplacé, il dit que c'est la 1^{ère} fois à l'arbitrage qu'il voit ça.

[989] Quant à la grille de ventilation sur le mur derrière la porte vitrée sur rail à la vidéo B-3.47, la grille qu'on voit, c'est un retour d'air, ça ramène l'air au système pour la ventilation, il n'y a pas d'air propulsé là, ça tire de l'air [le Tribunal note que la décision porte sur les grilles du plancher et non sur le mur].



Décision sur la grille dans la même pièce que la douche italienne

Introduction

[990] Le *Règlement* ne couvre pas tous les ennuis que peuvent subir les parties au cours de la construction d'un bâtiment.

[991] Dans le contexte de 2021 ;

[991.1] d'une part, les Bénéficiaires ont pressé l'Entrepreneur à construire selon des plans disponibles en juillet et un permis émis de septembre 2021 ;

[991.2] d'autre part, en même temps, les Bénéficiaires font faire des plans de design par une autre personne non liée à l'Entrepreneur et arrivent le 6 décembre avec des nouveaux projets qui devaient faire l'objet de nouvelles ententes contractuelles, nouvelles ententes qui se sont conclues le 19 janvier suivant.

[992] Avec déférence, les Bénéficiaires, en même temps ;

[992.1] ont poussé l'Entrepreneur à faire ses travaux sans délai (et lui réclament aujourd'hui des frais de retard après le 30 septembre 2021) ;

[992.2] mais en même temps, elles lui reprochent d'avoir fait des travaux sans avoir attendu une nouvelle entente sur des nouveaux travaux à la suite des plans d'un designer d'intérieur, qui s'est conclue le 19 janvier 2022 :

[992.2.1] à la conversation téléphonique du 3 novembre 2021 pièce E-6, une Bénéficiaire dit à l'entrepreneur (vers 17 :05) « notre designer va faire un plan du 1er étage au grand complet et un plan électrique », mais en aucun moment, elle ne dit pas d'attendre les plans du designer pour poursuivre les travaux ;

[992.2.2] par courriel du 15 novembre 2021 (E-15), l'Entrepreneur leur écrit :

Aussi je ne peux pas non plus me revirer immédiatement lorsque vous effectuez tel ou tel changement, cela implique beaucoup de travail, de modification à effectuer de calcul à refaire, de fournisseurs à recontacter de courriels et d'appels à exécuter. Je dois aussi prendre le temps de tout revérifier votre plan (ce qui n'est pas évident avec celui de votre designer et celui que vous aviez déjà modifié chez Solaris...) pour m'assurer que tout fonctionne encore.

[993] Alors qu'elles ont les plans depuis septembre 2021, sinon juillet 2021, et qu'elles poussent l'Entrepreneur à construire sans délai, sans lui dire d'attendre avant de commander et de commencer quoique ce soit dans l'attente de plan de designer à venir (puis de nouvelles ententes sur les nouveaux travaux à faire et sur les prix), ce n'est que le 6 décembre 2021 qu'elles lui envoient le plan du designer qui, nécessairement, devait être confronté aux contraintes de chantier, à la maison elle-même.



[994] Elles reprochent à l'Entrepreneur d'avoir continué ses travaux (et elles poursuivent l'Entrepreneur pour les délais) au lieu de tout suspendre le temps de nouveaux contrats conclus sur les nouveaux travaux à la suite des plans du designer d'intérieur ;

[994.1] dans la salle de bain, il y a deux fenêtres sur deux murs perpendiculaires, l'une au pied du bain, l'autre étant moins accessible car le long du bain, et la place de la grille a été posée à l'endroit accessible dès le 15 janvier.

La douche déplacée par le designer du haut à droite vers le bas à gauche

[995] Le Tribunal a demandé ce qui a été installé en premier, la douche ou la grille, et la réponse de la Bénéficiaire a été, E-25, (contrat/annexe signé du 28 juin 2021), on voit au point 4 c'est écrit « douche italienne sans panneaux de verre (1650\$) ».

[996] La réponse de la Bénéficiaire n'était toutefois pas complète : l'Entrepreneur a mis en preuve un autre élément déterminant :

[996.1] si la Bénéficiaire invoque la pièce E-25 – douche italienne sans panneau de verre – toutefois, cette douche italienne sans panneau de verre était, au 28 juin 2021, située à un **autre endroit**, endroit opposé dans la salle de bain.

[997] Le designer d'intérieur change la localisation de la douche sans panneau et arrive avec ses plans en décembre 2021.

[998] En janvier 2022, alors que le *rough* de la grille de ventilation est déjà installé, l'Entrepreneur signe un contrat pour les extras de cette douche.

[999] Cette douche sans porte est nouvellement installée du même côté que la grille.

[1000] Les Bénéficiaires ont aussi reproché avoir dû faire un trou pour une douche sans porte alors que la pièce est de 12 pieds par 8 pieds.

[1001] La vidéo B-3.44 montre une « épaisseur d'eau » qui se dirige vers le dessous du bain ; s'il y a un tel débit d'épaisseur d'eau poussée sous le bain, le Tribunal ne voit pas en quoi le déplacement de la grille vers l'endroit moins accessible entre le bain et le mur opposé où l'eau est poussée, va changer grand' chose à ce que dénoncent les Bénéficiaires.

[1002] Les Bénéficiaires allèguent qu'il appartient à l'Entrepreneur, à ses frais, maintenant qu'elles ont demandé de changer la localisation de la douche, de mettre la grille derrière le bain, donc en plus, défaire le plancher chauffant pour tasser une grille et mettre ça en arrière du bain, grille entre un bain et un mur qui sera difficilement accessible.

[1003] Vu la preuve, le Tribunal rejette la réclamation des Bénéficiaires quant à la position de la grille par rapport à leur douche italienne.



Décision sur les autres grilles de ventilation plancher (sauf la douche italienne)

[1004] Les Bénéficiaires demandent le remplacement de l'ensemble des grilles de ventilation de la maison sans même produire de preuve sur cet ensemble.

[1005] On a une grille dans la décision de l'Administrateur qui dit qu'il n'y a pas de problème, à l'audience on produit la photo de la grille dans la salle de séjour postérieure à la réfection du plancher mais jamais dénoncée.

[1006] L'Entrepreneur dit que c'est normal que ce ne soit pas serré car il faut laisser un espace pour le mouvement du bois et pour le nettoyage du conduit, la seule contre-preuve est l'expert Lampron qui dit que lui, il n'a jamais vu cela, ce qui n'est absolument pas un critère probant pour le Tribunal.

[1007] Vu la preuve, la demande d'arbitrage est rejetée.

34 Voir à corriger l'installation des tablettes noir aux murs (joints/peinture)

[1008] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Les bénéficiaires mentionnent que la céramique a été installée après les tablettes au mur, au-dessus du comptoir bar.

L'administrateur est d'avis qu'aucun travail ne peut être demandé à l'entrepreneur

[1009] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Les tablettes noires au mur au-dessus du comptoir bar ont été endommagées par l'entrepreneur-intimé (à également été brièvement abordé au point 3)
 - o (Non-reconnues par l'administrateur, B-1.1, pages 70 et 71).

Décision sur le point 34

[1010] Vu la preuve qui n'a pas suffi pour satisfaire le fardeau de la preuve des Bénéficiaires, vu aussi les motifs au point 3, la demande d'arbitrage est rejetée.

44 Dénivellation excessive céramique devant toilette. Par ing

[1011] Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Une différence d'élévation de 2 tuiles de carrelage adjacentes est acceptable si elle se situe entre 0 et 1.75 millimètre pour ce type de carrelage, selon une largeur de joint de 6 mm.

L'écart de planéité est acceptable pour l'administrateur et aucune intervention ne sera demandée à l'entrepreneur.

[1012] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Il y a une dénivellation excessive entre 2 tuiles de carrelage. En effet, la dénivellation mesurée est de 1,88 mm ce qui dépasse la limite exigée de 1,80 mm, (B-1.7, page 28), (B-3.6, pages 23 à 27)
 - o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, pages 77 et 78)



Étienne Lampron

[1013] L'ingénieur avait d'abord dénoncé le 22 septembre 2022 une dénivellation devant le bol de toilette en citant le *Guide de performance de l'APCHQ* :

Nous constatons la présence d'une dénivellation excessive entre deux carreaux de céramique devant la toilette

Guide : « Une dénivellation entre les tuiles de même surface de plus 1/16po (2 mm) est considérée comme excessive. »

[1014] Le conciliateur de la GCR rejette la réclamation en y mettant sa carte de crédit, disant que la dénivellation mesure plus ou moins 1,5 mm d'épaisseur.

[1015] L'ingénieur récidive et rédige une longue explication de quatre pages en mettant de côté de le *Guide de performance* qu'il avait lui-même cité :

[1015.1] au lieu d'utiliser le *Guide de performance de l'APCHQ* il utilise la norme *ISO 130006 – Carreaux et dalles céramiques - Définitions, classification, caractéristiques et marquage* pour conclure, dans une étude détaillée de 4 pages de son rapport d'expert :

Par conséquent, la dénivellation mesurée de 1,88 mm dépasse la limite exigée de 1,80 mm selon les règles de l'art et les normes en vigueur.

[1015.2] et ce n'est pas tout : considérant qu'une carte de plastique dur (une carte de crédit) utilisée par le conciliateur n'est pas un bon étalon, il utilise alors ses cartes d'affaires.

[1016] Non seulement a-t-il très abondamment témoigné sur cette question (il conclut à un dépassement de 0,08mm sur une norme qu'il sort du champ gauche à 1,80mm après sa propre première dénonciation où la norme était à 2,0 mm) ;

[1016.1] mais il a été réinterrogé en chef pour répéter exactement la même chose.

Décision sur la dénivellation entre deux tuiles

[1017] Vu la preuve, la demande d'arbitrage est rejetée.

[1018] Puisque les Bénéficiaires réclament le remboursement des frais de leur expert, le Tribunal se doit d'ajouter ce qui suit :

[1018.1] que de temps perdu pour un dépassement allégué de huit centième de millimètre (0,08 mm) de dénivellation entre deux tuiles devant un bol de toilette basé sur une norme invoquée plus d'un an après la réception des travaux et invoquée en arbitrage et non, à la dénonciation.

[1019] L'expert produit un rapport en septembre 2022, mentionnant une tolérance de dénivellation de 2 mm entre deux tuiles quant aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur, venant du *Guide de performance de l'APCHQ*, « Dénivellation excessive entre des carreaux adjacents en marbre, céramique ou pierre ou entre surfaces adjacentes », page II-21 ;



[1019.1] puis après la décision de la GCR, dans son rapport de juin 2023, il change la base de sa dénonciation, l'expert change de norme : il fait passer la norme à 1,80mm et produit un rapport d'expert de quatre pages (pages 23 à 27 de B-3.6) avec documentations et photos, et témoigne deux fois en chef entrecoupé d'un contre-interrogatoire sur la base d'une réclamation de 0,08 mm de différence entre sa mesure à lui (1,88 mm) et la norme « qu'il a préféré se référer » de 1,80 mm, différente des 2,00 mm invoqués dans sa dénonciation ;

[1019.1.1] le Tribunal lui a fait remarquer que normalement, les experts réfèrent au *Guide de performance de l'APCHQ* ;

1019.1.1.1. il répond qu'il comprend, mais lui **a préféré** se référer à l'Association tuile et marbre, « qui est la référence au Canada » ;

1019.1.1.1.1. le Tribunal note ici que si c'était la référence au Canada, pourquoi ne pas l'avoir mise dans son premier rapport d'expert du 22 septembre 2022 ?

[1020] La maison a été construite à l'extérieur et non en laboratoire et bien que l'Entrepreneur soit soumis à une obligation de résultat, l'industrie reconnaît une certaine tolérance à une construction qui peut difficilement être parfaite de façon absolue.

[1021] Les 2 mm contenus au *Guide de performance de l'APCHQ* sont la tolérance mise en preuve par les experts au Québec devant ce tribunal spécialisé en matière de bâtiments résidentiels neufs⁷³.

[1022] Il est question ici d'un dénivelé devant un bol de toilette qui est à l'intérieur des 2,0 mm de la tolérance reconnue au Québec.

[1023] Il est question ici d'un rapport d'expert de quatre pages suivi d'un trop long témoignage d'expert, en chef et en ré-interrogatoire, par un ingénieur devant quatre membres du Barreau tous payés à l'heure, pour un dépassement allégué de 8/100 de 1 millimètre (0,0031496 pouce!) d'une norme qui n'est pas celle qui avait été alléguée par l'ingénieur lui-même dans la dénonciation à la GCR, alors même que ce dépassement allégué est à l'intérieur de la première norme invoquée par le même expert dans sa dénonciation du 22 septembre 2022.

[1024] Le Tribunal a souligné aux procureures des Bénéficiaires qu'avec une telle position, le soussigné ne savait plus quand leur témoin expert était sérieux ou non ; pour la Cour d'appel dans *Ordre des ingénieurs du Québec c. Gilbert*⁷⁴ « l'impartialité de l'expert est en lien direct avec sa crédibilité ».

[1025] Vu la preuve, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, leur insatisfaction quant au dénivelé présent n'est pas couverte par la GCR.

⁷³ Par exemple, *Sammarco et Construction Trilikon Construction inc.*, 2022 CanLII 98927 par. [189] (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/jsmn1>>.

⁷⁴ 2016 QCCA 1323 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gszmd>>.



46. Aplomb de certains murs intérieurs. Par ing.**47. Équerrage de certains murs intérieurs. Par ing.**

[1026] Quant au point 46, l'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Dénonciation : Nous constatons visuellement que toutes les extrémités des murs séparant les pièces sont très courbés sur la hauteur. Suite à la réalisation d'une mesure au laser, nous constatons la présence d'un écart d'un demi pouce sur moins de 8 pieds de distance, ce qui est excessif selon les règles de l'art;

Décision : L'administrateur est d'opinion que cette situation ne lui permet pas de demander une intervention de l'entrepreneur pour **la** raison expliquée en analyse de la décision.

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

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 46. (caractères gras du Tribunal)

[1026.1] les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Dénonciation en temps utile.
- Les extrémités des murs séparant les pièces sont très courbés, ce qui est non-conforme, (B-1.7, pages 30 et 31).
 - o (Non-reconnus par l'administrateur, B-1.1, pages 78 et 79)

[1027] Quant au point 47, l'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Dénonciation : Nous constatons que les angles de coin des murs séparant les pièces ne sont pas d'équerre (à 90 degrés) et que l'écart est excessif. [...]

Décision : L'administrateur est d'opinion que cette situation ne lui permet pas de demander une intervention de l'entrepreneur pour **la** raison expliquée en analyse de la décision.

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

[1027.1] les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Dénonciation en temps utile.
- Les angles de coin des murs séparant les pièces ne sont pas d'équerre, ce qui est non-conforme, (B-1.7, page 32)
 - o (Non-reconnus par l'administrateur, B-1.1, pages 79 et 80)

Étienne Lampron

[1028] Quant au point 46, il réfère à B-3.5 (rapport du 22 septembre 2022), page 30, où il a écrit :



Nous constatons que les angles de coin des murs séparant les pièces ne sont pas d'équerre (à 90 degrés) et que l'écart est excessif. Selon la performance minimale attendue, en formant un triangle rectangle de 12 et 16 pieds de longueur, l'hypoténuse obtenue devrait être de 20 pieds avec une tolérance de plus ou moins 1 pouce. Cette plage de tolérance correspond à une déviation d'environ 0.5° par rapport à un angle droit. C'est donc dire que tout angle de coin n'étant pas compris entre 89.5° et 90.5° ne satisfait pas la performance attendue d'équerrage minimale des cloisons;

[1029] Aux murs à l'étage, il a utilisé son niveau laser, la ligne rouge verticale est sur l'arrête du mur, du moins au milieu, on voit que le mur est courbé dans sa hauteur, on dépasse ½ pouce de courbature ;

[1029.1] le Tribunal demande « sur quelle distance » ;

[1029.1.1] il répond sur la moitié du mur, donc nécessairement moins que 8 pieds de hauteur, le *Guide de performance de l'APCHQ*, ½ pouce mesure de 8 pieds (Guide 2-29), c'est apparent que c'est moins que 8 pieds ;

[1029.1.2] il dit qu'avec les plans, on peut voir le mur le plus haut (toit versant) on est à un peu plus de 12 pieds, là où il a pris la mesure, il faudrait un mur de plus de 16 pieds pour être au-dessus – le mur est plus bas que 12 pieds de hauteur là où il a pris la mesure, c'est ½ sur 6 pieds, moins que sur 8 pieds.

[1030] En contre-interrogatoire, à la question :

[1030.1] le mur à droite face à nous de la photo de gauche, à quelle hauteur?

[1030.1.1] il répond d'après les plans, c'est moins que douze pieds ;

[1030.2] vous savez qu'il peut y avoir une différence entre les plans et tel que construit ?

[1030.2.1] il répond ne pas avoir pris la mesure, il ne peut le dire précisément, c'est la même chose pour le mur de face de la photo de droite ;

[1030.3] où peut-on voir la base du laser sur la photo [note du Tribunal : photo en gros plan où on voit une ligne laser et le bout d'un ruban à mesurer], d'où part le laser ?

[1030.3.1] il répond comme le mur avait un arc il a aligné le laser avec le coin, l'arrête du mur pour après ça mesurer les écarts où c'était courbé ;

[1030.4] vous l'avez parti où le laser, au sol, à demi-mur, au trois-quarts mur ?

[1030.4.1] Il répond qu'il ne partait pas aligné avec le coin à la base du mur mais environ à la mi-hauteur ;

[1030.5] vous dites à la mi-hauteur mais vous ne savez pas la hauteur du mur ?



[1030.5.1] Il répond qu'il n'a pas la mesure exacte.

[1031] Quant au point 47, à la page 31, il a pris son laser qui fait 90 degrés, il l'a mis sur la moulure de plancher et on voit qu'on n'est pas d'équerre avec le plancher, le coin du mur n'est pas d'équerre – c'est le coin du mur du garde-robe, à droite le bureau, à gauche le garde du corps, ça fait un coin à 3 côtés.

[1032] Ce serait les murs qui ceinturent le garde-robe où il a vu les problèmes pour l'aplomb et l'équerrage.

Vincent Michaud

[1033] L'Entrepreneur affirme que le plafond suit la pente continue du toit qui va vers l'arrière, le mur haut arrière a un peu plus de 12 pieds, lorsqu'on descend vers le premier mur (le mur plus près de la porte patio) il serait à environ 10 pieds de hauteur, le deuxième mur entre 8 et 9 pieds– il conclut que le tout rentre dans les tolérances.

[1034] Les mesures sont prises sur 10 pieds et non sur 8 pieds qui est ce qui est la mesure de la tolérance, on n'a pas la preuve que les murs sont hors d'aplomb.

[1035] De même pour l'équerrage, l'expert Lampron prend son laser et dit que les murs ne sont pas d'équerre sur une mesure de 8 pieds mais il donne une mesure sur un mur de 10 pieds, lui-même ne respecte pas les mesures minimales.

[1036] Quelle est la valeur probante s'il ne respecte pas la mesure de 8 pieds et non sur 10 pieds et quant au mur d'aplomb, on n'a même pas la mesure qu'il énonce comme norme à respecter

Décision sur les points 46 et 47

[1037] Le seul motif invoqué (« la raison ») par l'Administrateur pour rejeter ces points est la tardivité de la dénonciation, qui apparaît au rapport Lampron du 22 septembre 2022 ;

[1037.1] alors même que le même conciliateur accueille d'autres points dénoncés dans ce rapport.

[1038] La dénonciation a été faite par le rapport du 22 septembre 2022 dans le contexte où :

[1038.1] l'Entrepreneur n'a pas fait l'inspection conjointe le tout, selon l'Entrepreneur, en toute connaissance du conciliateur de la GCR qui ne lui a pas dit que c'était obligatoire et qu'il n'avait pas le choix, lui disant de préparer sa liste de son côté ;

[1038.2] alors même que le conciliateur considère dans sa décision ;

[1038.2.1] qu'une réclamation a été reçue par l'entremise du rapport de l'ingénieur (ses titres se terminent par « par ing ») ;

[1038.2.2] mais que ;



1038.2.2.1. d'une part, « De toute évidence, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de ses obligations en ce qui a trait à l'inspection préreception obligatoire en vertu de l'article 17 du Règlement et dans les circonstances, l'Administrateur tiendra compte des dispositions de l'article 19.1 du Règlement dans l'évaluation du délai de dénonciation des problématiques. » ; et

1038.2.2.2. d'autre part, rejette la réclamation pour tardivité.

[1039] Par l'effet de l'article 19.1 du *Règlement*, la tardivité alléguée comme étant « la raison » est rejetée.

[1040] Le Guide de performance de l'APCHQ, dont le contenu est connu des membres de l'industrie et dont le Tribunal a connaissance judiciaire, dit ;

Page 2-22

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

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

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

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

Page 2-28

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

Page 2-29

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

[1040.1] l'Entrepreneur a l'obligation légale de se conformer à la règle de l'art (*Règlement*, Annexe II, article 78 alinéa 3; article 2100 C.c.Q.).

[1041] Le *Guide de performance de l'APCHQ* qui dit que passé 5/8 de pouce de « hors d'aplomb » sur huit pieds, il faut corriger, mais déjà le Guide est permissif, quand on déborde de cela c'est vraiment hors d'aplomb.

[1042] Le Tribunal a toujours été d'avis que c'est celui qui a raison qui gagne :

[1042.1] d'une part ;

[1042.1.1] l'ingénieur Lampron dit avoir vu des problèmes pour l'aplomb et l'équerrage aux murs qui ceignent le garde-robe et que



ses mesures disent que c'est au-delà des seuils de tolérance du *Guide de performance de l'APCHQ* ;

[1042.2] d'autre part ;

[1042.2.1] l'Entrepreneur plaide l'absence de bonnes mesures ;

[1042.2.2] le conciliateur n'a pris aucune mesure et rendu aucune décision sur le fond, rejetant la réclamation pour tardivité, alors que les Bénéficiaires devaient voir l'article 19.1 du *Règlement* être appliqué par le conciliateur et qu'il avait l'obligation légale à l'article 18 du même *Règlement* de procéder à son inspection, donc à prendre ces mesures.

[1043] Vu le manquement aux obligations du conciliateur qui a porté préjudice aux Bénéficiaires, le Tribunal conclut de retourner le dossier à la GCR pour qu'elle procède aux mesures qui auraient dû être prises par le conciliateur pour confirmer ou infirmer que les murs qui ceinturent le garde-robe ont un aplomb et un équerrage sous les seuils de tolérance au *Guide de performance de l'APCHQ* et à défaut de quoi, d'ordonner les travaux correctifs.

48 Lumière de la toilette. Par ing.

[1044] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'administrateur est d'opinion que cette situation apparente ne lui permet pas de demander une intervention de l'entrepreneur pour la raison expliquée en analyse de la décision.

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

[1045] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

Dénonciation en temps utile.

- La lumière encastrée de la toilette s'ouvrait et se fermait lorsque le ventilateur était activé, ce qui n'est pas conforme, (B-1.7, page 32)
o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, pages 80 et 81)
- Les bénéficiaires ont été dans l'obligation de mandater un électricien pour corriger la situation et en réclament les coûts associés. (B.1.18)

Lucie Roy

[1046] Lorsque la lumière est allumée dans la toilette, qu'on part le ventilateur, la lumière ferme un-deux secondes et rallume – c'était comme ça en 2022 et ça n'a pas été corrigé.

[1047] Elle dit que ça a été dénoncé tout en bas de la page 32 du rapport Lampron du 22 septembre 2022 (B-3.5).

Julie Maisonneuve

[1048] La vidéo 3.50 montre la problématique de la lumière à la salle de bain et des prises électriques [commutateurs on/off] au 2^e étage.



[1049] On est dans deux pièces différentes – d’abord la salle de bain, et dans le fond à droite de la salle de bain, la toilette comme telle :

[1049.1] (1) sur le premier commutateur à gauche dans la salle où il y a le bol de toilette on allume seulement la lumière de la pièce où il y a le bol de toilette (2) elle change de pièce pour aller au bout de la salle de bain, elle va à un autre commutateur au bout de la salle de bain à la limite de la chambre à coucher, celui de droite de deux, quand on ouvre la fan de cette pièce-là, on voit que la lumière de la salle de la toilette s’ouvre et se ferme.

[1050] Le Tribunal lui a demandé : là où il y a le bol de toilette, il y a deux commutateurs, elle répond celui de gauche c’est la lumière, celui de droite c’est la fan, le ventilateur de la toilette ;

[1050.1] si on ouvre la fan de la toilette, la lumière fait comme un flash, elle ouvre et ferme ;

[1050.2] de même, si on ouvre la fan dans l’autre pièce, ça ouvre la fan de la toilette ;

[1050.3] ce sont les deux ventilateurs qui occasionnent des problèmes.

Décision sur le point 48

[1051] Vu la preuve, le Tribunal accueille partiellement la demande d’arbitrage sur ce point, soit, de façon précise, soit que quand on ouvre un des deux ventilateurs, l’un dans la pièce où il y a le bol, l’autre dans la salle de bain à l’extérieur de la pièce où il y a le bol, la lumière ouvre et ferme (clignote).

58 Hauteur des contremarches de l'escalier extérieurs avant. Par ing

[1052] L’Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L’administrateur est d’avis que l’uniformité est assurée malgré une mesure légèrement supérieure de 6 mm pour la première contremarche donnant sur le palier.

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l’entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l’art.

[1053] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- La hauteur des contremarches est supérieure à la limite de 200 mm et ne sont pas uniforme entre elles, ce qui n’est pas conforme, (B-1.7, page 72)
- o (Non-reconnue par l’administrateur, B-1.1, pages 90 et 91)

Étienne Lampron

[1054] L’ingénieur Lampron dit que son rapport du 22 septembre 2022 (page 72 de B-3.5) réfère à l’escalier qui mène à l’entrée principale du bâtiment, les mesures



qu'il a prises à l'escalier avant, avait une contremarche qui était supérieure à 8 pouces de hauteur :

Nous constatons que la hauteur des contremarches de l'escalier est avant est supérieure à la limite de 200 mm (8 pouces) et qu'elle n'est pas uniforme entre elles (au-delà de la tolérance permise);

[1055] Également on avait un différentiel de hauteur entre les marches du même escalier qui était supérieure à la limite permise par le Code.

[1056] Dans sa décision, le conciliateur n'a pas fait mention de la hauteur supérieure à 8 pouces, seulement de l'uniformité entre les marches et malgré que ce n'est pas conforme il dit que c'est en conformité avec la règle de l'art.

L'Entrepreneur

[1057] Vincent Michaud n'a pas témoigné à ce sujet : en plaidoirie, l'Entrepreneur réfère à la décision de la GCR qui dit que, bien qu'il y ait une légère différence, ça ne cause pas de problématique.

Décision sur la hauteur des marches

[1058] Il ne s'agit pas ici d'un petit dénivelé entre deux tuiles dans un endroit peu passant, mais de marches qui mènent à l'entrée principale, le Tribunal considère problématique cette situation quant à la sécurité des occupants et de leurs invités qui n'ont pas nécessairement toujours à l'esprit qu'il y a une singularité dans la hauteur de ces marches.

[1059] Vu la preuve, soit les photos éloquentes au rapport Lampron du 22 septembre 2022 qui montrent non seulement un manque d'uniformité, mais une contremarche de plus de 200mm, la demande d'arbitrage est acceptée, l'Entrepreneur n'ayant pas respecté son obligation de résultat en ne livrant pas des contremarches conformes à la règle de l'art autant pour la hauteur que pour l'uniformité, soit l'article 9.8.4.1 et s. du Code national du bâtiment pour un escalier extérieur.

59 Escalier arrière sans palier. Par ing

[1060] Les Bénéficiaires ont demandé directement aux sous-traitants sans passer par l'Entrepreneur, l'ajout d'une porte en haut des deux escaliers secondaires qui donnent sur la terrasse arrière pour éviter que leur chien ne parte dans la nature : l'ajout de ces portes, d'après l'expert des Bénéficiaires, entraîne une obligation en vertu du Code National du Bâtiment de la construction d'un palier.

[1061] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'administrateur ne partage pas l'avis de l'ingénieur dans son rapport. L'article du code applicable 9.8.6.2, au paragraphe 3-b), stipule que dans le cas d'une porte qui s'ouvre du côté opposé à l'escalier, Paliers exigés, il n'est pas requis d'avoir un palier

[1062] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :



Les escaliers extérieurs secondaires ont plus de 3 contremarches et n'ont pas de paliers en partie supérieure (présence d'une porte), ce qui est non-conforme, (B-1.7, page 74)
 o (Non-reconnue par l'administrateur, B-1.1, pages 91 à 94).

Étienne Lampron

[1063] L'ingénieur Lampron à son rapport du 22 septembre 2022 (B-3.5, p. 74) montre un des deux escaliers qui vont à la terrasse, ils ont plus de 3 contremarches et il y a une porte vitrée dans le même plan que les garde-corps, il n'y a pas de palier devant la porte, ça mène directement à l'escalier.

[1064] Il affirme que la décision du conciliateur est erronée, tous les critères à l'article 9.8.6.2 sont reliés et présents.

[1065] Il réfère à la figure 118 de son rapport du 14 juin 2023 (B-3.6, p. 66) qui montre les lieux vus de haut, on voit les portes enlignées avec les garde-corps juste devant les escaliers, sans palier.

[1066] En contre-interrogatoire, à la question :

[1066.1] avez-vous regardé le devis de l'Entrepreneur pour voir s'il fournissait la porte de la rampe ?

[1066.1.1] Il répond non ;

[1066.2] est-ce que les Bénéficiaires vous ont indiqué qu'elles ont elles-mêmes fait procéder à l'installation de la porte des garde-corps sans passer par Construction Vincent Michaud?

[1066.2.1] Il répond ne pas avoir de souvenir de discussion à cet effet.

Lise Roy

[1067] La Bénéficiaire Roy affirme que les rampes extérieures ont été installées par les sous-traitants de Monsieur Michaud.

[1068] À la question, qui a décidé de mettre une porte devant l'escalier ?

[1068.1] elle répond c'est nous (les Bénéficiaires) ;

[1068.1.1] quand on a vu qu'il y aurait des escaliers on voulait des portes en haut des escaliers, parce qu'on a un chien et on voulait qu'il reste à l'intérieur, on voulait qu'il puisse sortir sans qu'on ait à l'attacher, c'était la raison principale ;

[1068.2] sous-question : quand avez-vous décidé de mettre cette porte :

[1068.2.1] elle répond ça a toujours été le cas, on a toujours dit qu'on voulait avoir une porte à Monsieur Michaud ;

1068.2.1.1. le Tribunal lui demande : c'est dans un document écrit ça?

1068.2.1.1.1. Elle répond non ;



- 1068.2.1.1.2. elle ajoute : on lui a expliqué ce qu'on voulait et c'est ce qu'il a installé ; on a eu une discussion, en même temps qu'une rampe de verre, d'installer deux portes en avant et en arrière avec le balcon ;
- 1068.2.1.1.3. puis elle dit ne pas avoir eu de discussion, elle a seulement demandé une porte de verre qui ouvrirait.

Vincent Michaud

[1069] L'Entrepreneur affirme, quant aux portes en haut des escaliers, qu'il n'y avait aucune porte d'incluse dans le prix de 6600\$ plus tx. pour des rampes en verre.

[1070] S'il y a des portes aujourd'hui, ce sont les clientes qui ont demandé ça directement à son sous-traitant, il l'a appris en recevant la facture, c'était écrit qu'il y avait des portes d'installées.

[1071] Si lui, il avait été informé avant, on n'aurait pas installé une porte puisque, effectivement, on n'a pas le droit de porte s'il n'y a pas de palier avant.

[1072] Il n'est pas responsable, le contrat d'entreprise du 4 avril (5.3) stipule que :

Toute modification au Contrat d'entreprise doit se faire au moyen d'un écrit signé par les Parties. Notamment, aucune modification à l'Ouvrage ne pourra être effectuée à la demande du client, sans que la modification et les conditions de sa réalisation soient préalablement approuvées au moyen d'un écrit signé par les Parties

[1073] La solution applicable ici, est de retirer les portes ou de les mettre au bas de l'escalier.

[1074] L'Entrepreneur plaide qu'il n'était pas au courant qu'il allait y avoir une porte, le prix qu'il avait donné c'était pour des rampes en verre et non rampes en verre et portes, on prend le plan quand ça fait notre affaire, mais on ne le prend pas quand ça ne fait pas notre affaire.

Décision sur l'absence de palier

[1075] Vu la preuve, la réclamation des Bénéficiaires contre l'Administrateur est rejetée.

[1076] L'Entrepreneur a prouvé que ces portes ne faisaient pas partie de ses obligations contractuelles couvertes par la GCR :

[1076.1] ces portes ont été installées à la demande expresse des Bénéficiaires à cause de leur chien ;

[1076.2] les Bénéficiaires ont communiqué directement avec les sous-traitants sans l'intervention de l'Entrepreneur ;

[1076.3] l'Entrepreneur n'est pas informé de l'ajout de ces portes et, donc, ne supervise pas leur installation ;



[1076.4] pour rappel, la question à trancher n'est pas s'il faut un palier, mais si l'Entrepreneur ou à défaut, la GCR, doit en construire un sans frais pour les Bénéficiaires ;

[1076.5] le contrat d'entreprise dit bien que (5.3) :

Toute modification au Contrat d'entreprise doit se faire au moyen d'un écrit signé par les Parties. Notamment, aucune modification à l'Ouvrage ne pourra être effectuée à la demande du client, sans que la modification et les conditions de sa réalisation soient préalablement approuvées au moyen d'un écrit signé par les Parties ;

[1076.5.1] si la clause 5.3 n'est pas d'ordre public⁷⁵, la renonciation à la clause ne doit pas être équivoque et il n'y a pas de preuve à l'effet que les parties avaient agi de façon à mettre cette clause de côté ;

[1076.6] la responsabilité civile de l'Entrepreneur, cautionnée par la GCR, ne peut être retenue en l'absence d'obligations non remplies de sa part.

[1077] De façon subsidiaire, le Tribunal rejette un allégué des Bénéficiaires dans leur plaidoirie écrite du 6 mars 2025 cherchant à bonifier la preuve ;

[1077.1] le Tribunal a demandé à l'audience si les Bénéficiaires avait un écrit à l'Entrepreneur qu'elle voulait une porte, la réponse a été non ;

[1077.2] or dans la plaidoirie écrite du 6 mars 2025 il est allégué que l'Entrepreneur avait en main une soumission écrite avec ce choix avant l'exécution des travaux ;

[1077.3] ce nouvel allégué est contraire à la preuve, autant par la réponse de la Bénéficiaire à l'audience qu'elle n'avait pas de document écrit que par la réponse de l'Entrepreneur qu'il n'y avait aucune porte d'incluse dans le prix de 6600\$ plus tx. pour des rampes de verre.

[1078] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée.

60 Poteaux supportant la terrasse, désalignés des pieux de béton. Par Ing

[1079] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

L'ingénieur constate que certains poteaux sous la terrasse arrière ne reposent pas de façon centrée sur le dessus des pieux de béton.

Nous l'avons observé en visite sur place et les bénéficiaires nous ont parlé de cette situation, à ce moment, soit le 18 juillet 2022.

⁷⁵ *Société de cogénération de St-Félicien, société en commandite/St-Felicien Cogeneration Limited Partnership c. Industries Falmec Inc.*, 2005 QCCA 441 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/1k8zj>> : [83] Une partie peut toutefois renoncer à l'application d'une clause contractuelle ou d'une entente de façon expresse ou tacite mais cette renonciation doit être sans équivoque. Dans le cas d'une renonciation tacite, le tribunal doit donc nécessairement apprécier la conduite des parties pour constater ce fait et en inférer une conclusion soutenue par la prépondérance de la preuve.



L'administrateur est d'avis que cette **situation apparente**, dénoncée par l'ingénieur selon son rapport reçu au mois de septembre, **aurait dû l'être par les bénéficiaires eux-mêmes, à la réception**

[1080] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

- Dénonciation en temps utile, (photos 0297, 0396, 0400, 0404, 0405, 0418, et B-1.5).
- Plusieurs poteaux de bois ne sont pas centrés sur les pieux de béton, ce qui est non-conforme, (B-3.6, pages 67 à 69)
 - o (Non-reconnus par l'administrateur, B-1.1, pages 94 à 96)

Introduction

[1081] D'emblée en début d'audience sur ce point, le Tribunal a dit au procureur de l'Entrepreneur qu'il aurait à plaider pourquoi le Tribunal ne devrait pas appliquer l'article 19.1 du *Règlement* à la recevabilité de la dénonciation du 22 septembre 2022.

Étienne Lampron

[1082] L'expert Lampron réfère à son rapport du 22 septembre 2022 (B-3.5 p. 77) et à sa photo prise en juillet 2022 qui est un exemple du désalignement entre une colonne de bois et un pieu de béton ;

[1082.1] il y a une vue générale à la page 79 de la terrasse arrière, le pilier le plus rapproché de nous semble hors d'aplomb et penché vers l'intérieur de la terrasse, tandis que le deuxième semble pencher vers l'extérieur, il y a un désalignement ;

[1082.2] il y cite l'article 9.17.2.1 du CNB « 1) Les poteaux doivent être centrés sur une semelle conforme à la section 9.15 ».

[1083] Au Tribunal qui lui demande si c'est seulement esthétique, il répond qu'il y a un désaxement pour la transmission des charges de la fondation, ce n'est pas souhaitable, et si on voulait les ancrer, ça rend la chose difficile.

[1084] En contre-interrogatoire, à la question :

[1084.1] combien de poteaux ne sont pas centrés sur des pieux ?

[1084.1.1] Il répond qu'il n'a « pas effectué un relevé exhaustif je ne pourrais pas vous le dire, il y en a plusieurs » ;

[1084.2] c'est plutôt une considération d'ordre esthétique ?

[1084.2.1] Il répond non, si vous regardez les guides pour la construction de deck, les colonnes doivent être alignées avec la fondation sur laquelle ça repose ;

[1084.2.2] il y a une excentricité dans le transfert des charges jusqu'aux semelles de fondation et les poteaux qui sont excentrés ça va causer des problèmes si vous voulez installer des ancrages conçus pour l'usage ;



[1084.3] avez-vous fait les calculs pour les transferts de charge?

[1084.3.1] Il répond non, c'était exclu de son mandat ;

[1084.4] donc ça pourrait être esthétique, dans le sens que ça pourrait être conforme aux calculs ?

[1084.4.1] Il répond ne pas être d'accord, ce n'est pas juste esthétique, il y a des guides publiés pour les decks, ça va de soi que ça doit être enligné avec les fondations et ça cause des problèmes pour l'ancrage des poteaux, ce n'est pas juste esthétique vous allez avoir des problèmes pour les ancrer correctement ;

[1084.5] une terrasse, est-ce que ça doit être obligatoirement accotée sur des pieux ?

[1084.5.1] Il répond que la terrasse supporte un usage, elle est rattachée au bâtiment, elle est à un niveau suffisamment haut pour que les fondations soient à l'épreuve du gel donc ça prend une colonne qui descend profondément dans le sol ;

[1084.6] donc toute terrasse qui est rattachée au bâtiment doit à l'épreuve du gel?

[1084.6.1] Il répond, ça dépend, il y a des critères dans le Code pour savoir si ça doit être à l'épreuve du gel ;

[1084.7] qu'en est-il des bonnes vieilles pattes d'éléphant?

[1084.7.1] Il répond que c'est sûr que ça ne marche pas, faut que ça soit sous le niveau du gel.

Vincent Michaud

[1085] L'Entrepreneur dit qu'une solution corrective serait de faire la même chose que dans le milieu du balcon, une poutre dans le milieu où viendrait s'accoter les poteaux, on n'a pas besoin d'excaver et replacer les pilastres comme le dit Lampron.

Décision sur le point 60

[1086] Tout d'abord, le Tribunal rejette la décision de la GCR sur la tardivité et conclut que la dénonciation était recevable en vertu de l'article 19.1 du *Règlement*.

[1087] Il s'agit d'un point où l'expert fait la preuve pour quelques éléments, il n'a pas effectué un relevé exhaustif (ni aucune autre personne) mais où les Bénéficiaires affirment que « c'est généralisé puisque notre expert dit que c'est généralisé » ;

[1087.1] alors que cette affirmation est à l'encontre de la preuve, à la vue des photos au dossier, dont celles dans la pièce B-3.9 (modifiée).

[1088] Le Tribunal conclut d'ordonner les travaux correctifs aux pieux suivants (les photos ici citées peuvent représenter plus d'une fois le même pieu – les photos apparaissent dans les Conclusions de la Sentence arbitrale) :



- [1088.1] les pieux en façade aux photos 4682 et 4683 à B-3.9 (modifiée) et à la page 77 du rapport B-3.5 (qui sont peut-être le même pieu) ;
- [1088.2] à la figure 119 de B-3.6 ;
- [1088.3] les quatre pieux à la page 79, sous réserves que le 4^e au fond soit aussi désaligné, ce n'est pas clair sur cette photo-là.

61 Pieux en béton de la terrasse hors d'aplomb. Par ing

[1089] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

Cette situation apparente (hors d'aplomb) requiert la décision suivante dont l'analyse repose sur un extrait du règlement.

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

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 61.

[1090] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

Les pieux en béton sont hors d'aplomb, ce qui est non-conforme

Étienne Lampron

[1091] L'ingénieur Lampron réfère à son rapport du 22 septembre 2022, B-3.5 en page 82, on voit une des colonnes de béton à l'extrémité de la terrasse, la pente du sol descend fortement, et on voit que cette colonne est hors d'aplomb et elle penche dans la pente du sol, vers la pente, c'est plus apparent sur place.

[1092] En contre-interrogatoire, à la question :

[1092.1] à la photo avec les flèches (p. 82 de B-3.5) – c'est incliné de combien de degrés?

[1092.1.1] Il répond ne pas l'avoir mesuré, c'est suffisamment apparent pour qu'on puisse le remarquer le 12 juillet 2022 ;

[1092.2] avez-vous remarqué une différence entre votre visite du 12 juillet 2022 et celle du 19 juin 2023 ?

[1092.2.1] Il répond que s'il y en a eu une, il ne l'a pas remarquée, ni s'être spécifiquement attardé à voir s'il y avait eu une progression alors que ça peut être progressif à la suite du cycle de gel et dégel, cette photo en particulier on est à l'extrémité du remblai et la profondeur au gel suit la courbe du terrain, le gel entre par le côté ;

1092.2.1.1. il n'a pas fait de vigile pour suivre l'évolution de l'inclinaison ;

1092.2.1.2. il n'a pas mis de photos d'après le 12 juillet 2022 à ce sujet dans ses rapports subséquents.



Décision sur le point 61

[1093] Tout d'abord, le Tribunal rejette la décision de la GCR sur la tardivité et conclut que la dénonciation était recevable en vertu de l'article 19.1 du *Règlement*.

[1094] Le Tribunal note que, bien que le titre du point 61 soit au pluriel tout comme la réclamation des Bénéficiaires dans leur tableau des points de 2024, la preuve ne montre qu'un seul pieu d'ailleurs, l'expert Lampron ne réfère à son témoignage qu'à une seule colonne.

[1095] Bien que l'expert n'ait pas parlé avoir mesuré l'angle d'inclinaison tout en ajoutant que c'est plus visible sur place, le Tribunal voit à l'œil sur la photo de la page 62 un angle entre le poteau de bois qui descend sur le pieu et le pieu incliné lui-même.

[1096] Le Tribunal conclut que la charge sur le pieu est toute concentrée sur une seule petite partie du poteau et non tout le poteau.

[1097] Vu la preuve, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, le pieu à la photo de la page 82 du rapport B-3.5 devra être redressé pour permettre au poteau de la terrasse soit à plat sur le pieu.

63 Piliers pas sous le gel. Par ing

[1098] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 mais sans donner d'explication autre le respect des normes :

(Dénonciation) (citée ci-après)

Décision Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 63 doit rencontrer les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. [...] En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art. Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 63

[1099] Les Bénéficiaires soutiennent dans leur tableau :

Dénonciation en temps utile,

- La plupart des piliers de béton dépassent le niveau du sol fini de plus de 17 pouces et ne sont pas à l'abri du gel, ce qui n'est pas conforme, (B-1.7, page 80)

Étienne Lampron

[1100] L'expert Lampron à son constat de 2022 à B-3.5, page 80, les colonnes de béton de la terrasse arrière n'étaient pas assez profondes, ce sont les mêmes photos que dans la décision ;

Nous observons que les piliers de béton préfabriqués feraient 72 pouces (6 pieds) de hauteur en prenant pour hypothèse que la semelle soit de 12 pouces (1 pied) d'épaisseur. De plus, selon le règlement de construction de la municipalité, la profondeur au gel des fondations doit être de 1,4 mètre (+/- 55"). Ainsi, les piliers



de béton ne devraient pas dépasser le niveau du sol fini de plus de 17 pouces pour être à l'abri du gel. Or, nous remarquons que la plupart des piliers dépassent cette valeur et ne sont pas à l'abri du gel;

[1101] Le 10 août 2022, le poteau dans la pente était plus facile à excaver parce qu'il était dans la pente, il a dégagé le poteau jusqu'au-dessus de la semelle de fondation pour mesurer sa hauteur, il est arrivé à une hauteur de 62 pouces.

[1102] Il y avait une hauteur hors sol de 24 pouces plus ou moins (voir photo de droite), normalement on a une semelle de fondation qui fait 12 pouces d'épaisseur, donc la hauteur totale des colonnes de béton, on n'est pas suffisamment enfoncé dans le sol pour être à l'abri du gel sous la semelle de fondation, il n'aurait pas fallu dépasser de 17 pouces le niveau du sol.

[1103] Le règlement de construction de la municipalité, No. 2019-104, est coté B3.25, l'article 3.2 parle de la profondeur au gel dans la municipalité ;

[1103.1] à l'article 3.2 pour les fondations il est écrit 1,4 m au dernier paragraphe de la page « ne doit pas être à une profondeur moindre que 1,40m ».

[1104] Le point n'a pas été reconnu donc il a à son rapport B-3.6 du 14 juin 2023, apporté des explications supplémentaires ;

[1104.1] à la p. 67, pour respecter le 1,4m de la municipalité, on doit avoir une semelle 1 pieds 10 pouces pour que le pilier soit sous le niveau du gel – mais la semelle n'a qu'un 1 pied ;

[1104.2] à la page 68 on voit qu'il est apparent qu'elle ne fait pas 1 pieds 10 pouces, figure 119 et 120 de 3.6 ;

[1104.3] les colonnes préfabriquées sur les photos prises par les Bénéficiaires avant leur installation, on voit que ce n'est pas le cas, on n'a pas cette épaisseur – ce n'était pas à l'abri du gel, ce qui est non conforme au Code.

[1105] Il réfère au CNB article 9.12.2.2. Profondeur minimale, sur la profondeur des fondations au-dessous du niveau du sol fini, à 7) c) et d) alors que la municipalité a un règlement où c'est plus profond, à 1,4m.

[1106] En contre-interrogatoire, à la question :

[1106.1] à la page 80 de B-3.5, il y a deux photos avec un pieu ou pilier, est-ce que c'est le même pieu ?

[1106.1.1] Il répond non ce ne serait pas le même pieu – à gauche où il a creusé pour voir la dimension, c'est le pieu de photo à la page 82, à l'extrémité de la terrasse ;

[1106.2] vous dites avoir creusé mais dans votre texte vous dites que les dimensions sont des hypothèses « feRAIENT 72 pouces... en prenant pour *hypothèse* que la semelle soit de 12 pouces... ne devRAIENT pas dépasser le niveau ... » ?



[1106.2.1] Il répond que c'était la semelle de fondation, il n'a pas excavé la semelle du poteau ;

1106.2.1.1.1. dans son rapport complémentaire B-3.6 il avait écrit que ça prendrait une semelle de 2 pieds d'épaisseur pour que les poteaux soient à l'abri du gel, et sur les photos des piliers livrés, ce n'est clairement pas ça – il n'a pas pris de mesures mais c'est une évidence sur les photos, on n'est pas au millimètre près, on voit les proportions des semelles par rapport aux poteaux, ça fait pas deux pieds ;

1106.2.1.1.2. il ne connaît pas la distance à laquelle les photos ont été prises ;

[1106.2.2] il n'a pas excavé chacun des piliers, ce n'était pas son mandat mais il comprend mal comment on pourrait avoir des piliers différents pour l'ensemble de la terrasse ;

[1106.2.3] le seul poteau qu'il a excavé est le poteau à l'arrière à gauche (quand vu de la rue), celui qui était incliné, c'était le plus simple à excaver à cause de la pente du terrain, il a creusé jusqu'au-dessus de la semelle ;

[1106.2.4] il n'a mesuré que deux poteaux pour son rapport, pour lui c'était suffisant pour dire qu'ils n'étaient pas à l'abri du gel, il y en a beaucoup qui ne sont pas suffisamment enfoncés, mais il n'a pas fait de décompte exhaustif ;

[1106.2.5] comme travaux correctifs, soit qu'on enfonce les pieux, qu'on fasse du remblai mais si on fait ça il faut faire attention à ne pas avoir de contre-pente qui dirigerait l'eau vers le bâtiment, sinon c'est installer de l'isolant en surface, pour réduire la profondeur de pénétration du gel ;

[1106.3] on pourrait juste creuser et mettre une jupette isolante autour du poteau ?

[1106.3.1] Il répond que probablement il faudrait mettre de l'isolant rigide tout autour de la terrasse et la lester en place, le tout, tout en répétant ne pas avoir vérifié chacun des piliers ;

[1106.4] si on ne peut pas excaver sous la ligne de gel, est-ce une solution de mettre un isolant avant de poser les semelles par-dessus ?

[1106.4.1] Il répond que ça pourrait être fait, c'est une autre possibilité – pour le poteau qu'il a creusé, il est d'avis que cela n'a pas été fait, car il a creusé et il aurait alors dû voir la jupette, on ne peut pas limiter cela il faut que ce soit à la grandeur – pour l'ensemble des autres piliers il ne sait pas, avec la pente du terrain il aurait vu l'isolant.



Lucie Roy

[1107] La Bénéficiaire Roy dit que la photo des semelles (figure 120 à B-3.6 p. 67 et 68) a été prise par la Bénéficiaire Maisonneuve en sa présence, on est au début de la construction, le 4 novembre 2021.

Vincent Michaud

[1108] L'Entrepreneur réfère à la photo (E-100) des travaux correctifs lors de la décision (point 25) où la GCR demandaient de mettre un pilastre à l'épreuve du gel pour le balcon avant ;

[1108.1] la photo montre que sur le projet, il y a trois pouces de styrofoam sous le bas du pilastre, puis on en a mis en haut jusqu'au-dessus de la semelle ce qui vient protéger du gel ;

[1108.1.1] les normes c'est un pouce de styrofoam pour une protection d'un pied du gel maintenant on a trois pouces donc on est à l'épreuve de trois pieds du gel de plus ;

1108.1.1.1. en réponse au Tribunal qui lui a demandé la référence de cette norme du pouce, il affirme que la règle du 1 pouce pour 1 pied de gel, ça sort d'une règle empirique connue dans l'industrie et d'une fiche de la GCR FT-9.4.4.4-01⁷⁶, à la page 6 de cette fiche, protection du gel contre les fondations, on parle de la règle empirique (la règle du pouce), il dit que dans l'industrie un pouce égale à un pied.

[1109] Après 3 hivers où la terrasse est installée, il en conclut qu'il n'y a pas eu d'effet de gel sur les fondations étant donné qu'il n'y a pas eu de soulèvement desdits pilastres et du balcon.

Décision quant au point 63

[1110] D'après la Cour d'appel, entre autres dans *Premier Tech ltée c. Dollo*⁷⁷ et *Fournier c. Lamonde*⁷⁸, l'expert ingénieur est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique :

[1110.1] dans sa dénonciation du 22 septembre 2022 (B-3.5, p. 81), il encercle en rouge, le règlement municipal qui parle d'une profondeur de 1,4m toutefois, cette phrase ne parle que des murs de fondations et non, des pieux de la terrasse qu'il dénonce :

« Tout mur de fondation, pieux ou pilotis doivent être descendus jusqu'au roc solide ou jusqu'au niveau du terrain ayant la résistance requise pour assurer la stabilité et être contre les effets du gel. [...]

⁷⁶ <https://www.garantiegcr.com/app/uploads/2024/02/ft-9-4-4-4--01-240227.pdf>

⁷⁷ *Premier Tech ltée c. Dollo*, 2015 QCCA 1159 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gk1dr>>

⁷⁸ *Fournier c. Lamonde*, 2004 CanLII 76676 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/gnt4k>>



Le niveau inférieur **de tout mur de fondation** autre qu'un système de type « dalle sur le sol » et d'un mur de fondation reposant sur le roc ne doit pas être à une profondeur moindre qu'un mètre quarante (1,40 m) »

[1110.2] l'expert ne cite pas le paragraphe 5 du même article 9.12.2.2 qui se lit ainsi :

5) Il est permis de diminuer la profondeur exigée au paragraphe 1) si des expériences antérieures sur le terrain démontrent qu'une profondeur moindre donne des résultats satisfaisants ou si les fondations sont calculées pour une profondeur moindre.

[1111] L'absence de problématique depuis trois ans sont des indices de comportement satisfaisant au gel démontrant une « expérience locale⁷⁹ » compatible avec les pieux installés, tel qu'aussi prévu au Code.

[1112] D'une part ;

[1112.1] l'expert des Bénéficiaires n'a pas creusé jusqu'à la base du pilastre, il se base sur des photos prises vers le 4 novembre 2021, avant leur installation, sa conclusion est théorique et basée sur une interprétation juridique qui n'est pas celle du Tribunal.

[1113] D'autre part ;

[1113.1] l'Entrepreneur affirme que l'ajout de styrofoam a pallié aux problèmes soulevés par l'expert à la vue des photos, cet élément n'est nullement contredite ni même discuté, autant par l'expert Lampron que par contre-preuve ou par la plaidoirie écrite des Bénéficiaires :

[1113.1.1] cette règle empirique est chaque pouce de styrofoam ou polystyrène équivaut à un pied de protection contre le gel ;

[1113.2] l'Entrepreneur fait remarquer, pour corroborer son affirmation, l'absence de problématique depuis trois ans et que la GCR fait référence à la « règle du pouce » ou règle empirique dans sa fiche technique sur le mouvement du sol ;

[1113.3] l'Administrateur a statué qu'il y avait eu respect de la règle de l'art.

[1114] Voici l'extrait de la fiche GCR FT-9.4.4.4-01, intitulée « Caractéristiques du sol – Mouvements du sol dus au gel » à laquelle l'Entrepreneur a fait référence, et qu'il dit suivre en montrant ses travaux faits lors d'une nouvelle pose (E-100) :

Protection contre le gel d'une fondation
Extrait du Manuel Canadien d'ingénierie des fondations
« Il peut arriver qu'il soit impossible de placer les surfaces portantes des fondations sous le niveau de conception de pénétration du gel.
Certaines conditions comme une nappe phréatique élevée ou une pénétration de gel, que l'on prévoit particulièrement profonde, peuvent rendre l'excavation impraticable.

⁷⁹ Expression utilisée dans *Lupien-Pilon c. Daneault*, 2015 QCCS 6146 (Hon. Michel Beaupré, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/gmt95>>



Dans ce genre de situation, on peut améliorer un recouvrement de sol trop faible par la mise en place de matériaux isolants. »

PROTECTION CONTRE LE GEL D'UNE FONDATION

Pour la limite de pénétration du gel, il existe une règle empirique (**règle du pouce**) **qui permet de déterminer l'épaisseur d'isolant requis pour protéger une structure du soulèvement par le gel**

(selon le Digests de la construction au Canada, CBD 128F).

Autrement, il est possible de calculer l'épaisseur d'isolation requise (référence, Manuel canadien d'ingénierie des fondations).

[1115] Considérant la preuve au dossier, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

65 Exutoire du drain de fondation au fossé. Par ing

[1116] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

(Dénonciation) Nous constatons que l'exutoire du drain français n'est pas en conduit rigide de type BNQ, ce qui peut être problématique pour sa résistance.

(Décision) L'administrateur ne partage pas l'avis de l'ingénieur.

La capture d'écran suivante est l'une des normes acceptée à l'article 9.14.3.1 du code applicable et le tuyau observé en place est visé par cette norme.

h) NQ 3624-115, « Tuyaux et raccords en polyéthylène (PE) – Tuyaux flexible pour le drainage – Caractéristiques et méthodes d'essais »

[1117] D'emblée, le Tribunal a mentionné à l'audience avoir eu au cours du mois précédent le témoignage de l'ingénieur Lampron une autre audience⁸⁰ (audience le 10 octobre, décision le 23 octobre) au cours de laquelle, des experts en drain, en plus d'un installateur en drain « de type BNQ » et en plus du technologue/conciliateur de la GCR, avaient témoigné en long et en large sur les normes BNQ des tuyaux/drains.

Étienne Lampron

[1118] L'expert Lampron cite la photo à la page 83 à son rapport de septembre 2022, sur laquelle, il est aussi questionné ;

[1118.1] le Tribunal n'apprendra qu'après son témoignage que la photo qu'il a pourtant été appelé à commenter ne représente même pas la situation actuelle.

[1119] Il affirme qu'une section de drain doit être rigide avec un grillage pour l'exutoire pour que ce soit durable.

[1120] Au Tribunal qui lui fait remarquer que pour GCR, l'installation répond aux normes BNQ du tuyau installé, l'expert renvoie en réponse à la « norme BNQ » pour l'aménagement paysager avec des matériaux inertes, il y a une mention

⁸⁰ *Brière et Construction Turcotte inc.*, 2024 CanLII 133604 (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k8rw2>>.



pour la protection des drains au niveau des fossés il faut une protection rigide pour éviter son écrasement.

[1121] Le Tribunal lui demande : si la GCR statue en réponse à la réclamation que c'est un BNQ 3624, est-ce que c'est installé selon les normes du 3624 ?

[1121.1] Le Tribunal n'a eu aucune réponse précise de la part de l'expert, les procureures des Bénéficiaires ont produit la norme BNQ 3624 sans spécifier à quel endroit il y avait une norme non respectée.

Lise Roy

[1122] Les Bénéficiaires ne sont intervenues à aucun moment pour la pose de ce drain.

[1123] Elles n'ont pas donné de directive quant à ce drain.

[1124] Le Tribunal note que son témoignage n'a pas porté sur la réclamation mais sur le drain en général, sa longueur qu'on a finalement coupée, etc. ce qui n'était pas pertinent.

Vincent Michaud

[1125] Comme la Bénéficiaire, l'Entrepreneur n'a pas témoigné non plus sur l'exutoire rigide objet de l'arbitrage, à la question, pour quelle raison le tuyau a cette longueur-là, il répond que les Bénéficiaires lui ont demandé de le laisser pour leur futur aménagement paysager, de laisser la latitude de l'envoyer où elle le désirait.

[1126] L'Entrepreneur plaide que la norme BNQ 3624-115 n'a rien sur les exutoires rigides et sur la norme 3.24 sur l'aménagement paysager, la seule place que ça parle de grille (page 58) est une recommandation quant à l'aménagement paysager.

Décision sur le drain

[1127] Le Tribunal rejette la réclamation, les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve à l'effet que les normes d'installation du drain présent n'avaient pas été respectées.

66 Protection de la tête des ouvertures. Par ing

[1128] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

(Dénonciation) [citée au paragraphe qui suit]

L'administrateur ne partage pas l'avis de l'Ingénieur.

La traverse de tête est protégée par la membrane pare-intempérie qui est rabattue vers l'intérieur.

Voici une photo **prise en inspection de ce bâtiment, prise le ou vers le 2 février 2022** [...]

Étienne Lampron

[1129] Le Tribunal note d'emblée que :



[1129.1] d'une part, à son rapport d'expert du 22 septembre 2022 (B-3.5 p. 84) rédigé au conditionnel, l'ingénieur Lampron écrit :

- **Selon des photos reçues** des propriétaires et selon deux ouvertures exploratoires au deuxième étage, il n'y **aurait** pas de membrane de protection dans le haut des bâtis de portes et fenêtres. Cette observations **serait** généralisée ;

[1129.2] d'autre part, à l'audience en novembre 2024, l'ingénieur Lampron ;

[1129.2.1] n'emploie plus le conditionnel : il affirme que sur les photos partagées par les propriétaires du bâtiment, il a remarqué qu'il n'y avait pas de membrane du pare-intempérie repliée dans la tête des ouvertures de portes et fenêtres pour protéger l'ossature des murs contre les infiltrations d'eau ;

1129.2.1.1. le procureur de l'Entrepreneur a produit une objection à l'effet que son témoignage contredit son rapport d'expert écrit au conditionnel ;

[1129.2.2] l'expert dit avoir fait des ouvertures, on a retiré des moulures aux fenêtres de l'étage en haut, ce sont les deux photos mises dans son rapport, en haut de la page 84 de B-3.5, il a constaté qu'il n'y avait pas de membranes en haut des ouvertures qui ont été vérifiées ;

[1129.2.3] qui plus est, il réfère à son rapport du 14 juin 2023 qui affirme qu'à son rapport du 22 septembre il a signalé « Il n'y a pas de membrane de protection dans le haut des bâtis de portes et fenêtres *selon* les photos prises par les propriétaires *et nos observations* ».

[1130] Il affirme qu'il n'y a pas de membrane à la tête des portes et fenêtres, ce qui n'est pas conforme aux normes CSA 440.4 2007 selon le Code 2010 en vigueur et aux fiches de la GCR (il en cite une à B-3.5, p. 85 – GCR FT-9.7.6.1 – « Une section supplémentaire de membrane de revêtement intermédiaire doit être ajoutée doit couvrir la traverse de tête et excéder sur la pièce de renforcement du coin [...] ») ;

[1130.1] il réfère à des photos prises en cours de construction en page 75, si on avait eu une deuxième épaisseur de pare-intempérie d'installée, on ne verrait pas les panneaux de revêtement intermédiaire, ce serait plus opaque, on voit qu'il n'y a pas de membrane dans les photos lors de la construction.

[1131] Il mentionne que les photos du conciliateur dans sa décision sont inclinées à 45 degrés (p. 71).

[1132] En contre-interrogatoire, à la question :

[1132.1] l'ouverture que vous avez faite, c'est par l'intérieur?



- [1132.1.1] Il répond oui ;
- [1132.2] vous n'avez fait aucune ouverture par l'extérieur?
- [1132.2.1] Il répond que c'est plutôt destructif et il n'était pas dans l'idée de déconstruire le bâtiment pour faire des constats – il dit avoir gratté assez profond et normalement il aurait dû voir la membrane ;
- [1132.3] êtes-vous d'accord que la meilleure façon de vérifier est de faire une ouverture exploratoire par l'extérieur ?
- [1132.3.1] Il dit ne pas être d'accord, si le jour entre la fenêtre et le bâti de l'ossature est assez grand pour qu'on puisse gratter l'isolant et aller assez profondément dans la profondeur du mur on devrait la voir tout autant qu'on pourrait la voir de l'extérieur ;
- [1132.4] à droite sur vos photos (p. 84), ce qu'on voit c'est de l'uréthane ?
- [1132.4.1] Il répond je vois l'ossature, la tête de la fenêtre il ne voit pas de membrane ; il n'y en a pas, je n'en n'ai pas vue ;
- [1132.4.2] sous-question : pourquoi vous utilisez le terme au conditionnel dans ce cas-là (dans le rapport) ? Il dit être désolé de cet emploi ;
- [1132.5] avez-vous fait d'autres ouvertures exploratoires dans le bâtiment ?
- [1132.5.1] Il répond deux à son souvenir au niveau des fenêtres, ça lui a permis de constater qu'il n'y avait pas de membrane ;
- [1132.5.2] il a gratté plus que la moitié de la profondeur de l'ossature de bois (5.5 pouces), il ne parle pas du revêtement – oui la membrane est [normalement] installée à l'extérieur du R4 ;
- [1132.5.3] sous-question : le R4 qui a 1,5 pouce, donc on est à 7 pouces, avez-vous dégagé de 7 pouces cette structure de bois?
- 1132.5.3.1. Il répond ne pas avoir gratté jusqu'à l'extérieur ;
- [1132.5.4] sous-question : la fiche GCR dit « on recommande un recouvrement vertical d'au moins 4 pouces », vous ce que vous dites c'est que vous n'avez pas mesuré la distance que vous avez gratté, vous pensez à peu près la moitié mais vous ne l'avez pas mesuré ? Il répond on parle d'un recouvrement de la pièce de renforcement – la recommandation de 4 pouces ne parle pas du prolongement à l'intérieur de la membrane ;
- [1132.5.5] sous-question : ça doit être prolongé de combien à l'intérieur? Il répond : joint avec les membranes intérieures, la protection doit être continue, c'est le principe de base de l'étanchéité à l'eau, en vertu des normes ;



[1132.6] étiez-vous présent quand toiture Novatris a fait des tests d'eau sur l'immeuble ?

[1132.6.1] Il répond savoir qu'il y a eu une infiltration d'eau, que des vérifications ont été faites, il n'était pas présent ;

[1132.7] étiez-vous informé que le revêtement au-dessus d'une fenêtre a été retiré pour faire des observations ?

[1132.7.1] Il répond avoir vu des photos [note : aucun autre commentaire].

[1133] En contre-interrogatoire, on lui demande de commenter la pièce E-90, soit le rapport d'inspection 749479 de la GCR, inspection 2 février 2022 (on y voit que les deux seuls points nécessitant un suivi sont 1 Protection contre l'humidité et les gaz souterrains (risque moyen) et 2 Résistance thermique fondation (risque faible)) ;

[1133.1] il dit que c'est la première fois qu'il voit ce rapport, sans ajouter un commentaire ;

[1133.2] le Tribunal note que la décision de l'Administrateur cite spécifiquement l'inspection du 2 février 2022.

Vincent Michaud

[1134] L'Entrepreneur a expliqué de façon générale la pose de membranes autocollantes avant l'installation de la fenêtre.

[1135] Il affirme que c'est normal qu'on ne la voie pas sur la photo intérieure de l'expert parce que l'épaisseur du mur pour se rendre jusqu'à l'intérieur est environ de 7 pouces et demi, on recommande de plier 4 pouces vers l'intérieur ;

[1135.1] c'est le gars de revêtement qui vient terminer, c'est replié par l'intérieur mais ça a 7 pouces.

[1136] Sur la photo du bas (B-3.5 p. 84), on voit que les travaux ne sont pas complétés, l'entrepreneur en revêtement extérieur qui fait le scellement et les membranes en haut de la tête de la fenêtre, on voit les petites fourrures qui sont juste clouées temporairement puisqu'il doit rentrer son jet d'eau en aluminium, c'est sûr qu'à l'étape de la charpente on ne voit pas les travaux de scellement de la tête complètement.

[1137] D'après les bons de travail Toiture Novatris, au 4^e arbitrage, du 25 septembre 2024 – pièce B-4.2, il y a eu un test d'eau durant environ une heure sur le mur et le dessus des fenêtres donc l'étanchéité et l'imperméabilisation de la tête de la fenêtre est amplement mesurée puisque le résultat a montré qu'il n'y avait aucune infiltration suite à ces tests.



Décision quant aux têtes des fenêtres

[1138] Vu la preuve au dossier y compris l'inspection de la GCR en février 2022 et les tests d'eau de septembre 2024, le Tribunal en vient à la conclusion que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve et rejette leur réclamation.

101 Calfeutrants manquants

[1139] L'Administrateur a statué le 27 janvier 2023 :

(Dénonciation) Nous constatons l'absence de solins au-dessus des pénétrations murales dans le revêtement de bois, ce qui ne serait pas conforme aux exigences du Code

Décision :

Le rapport de l'ingénieur évoque l'absence de solin et nous montre une photo des luminaires extérieurs, ce qui nous semble incongru.

L'absence de calfeutrants est déjà traitée ailleurs dans la réclamation.

Analyse et décision

Les bénéficiaires déclarent, en ce qui a trait au point 101, que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs ou que les travaux ont été réalisés (selon le cas) et que par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise.

L'administrateur n'a donc pas à intervenir, le point 101 étant maintenant réglé

[1140] Le Tribunal note que le titre « calfeutrants » réfère à « absence de solin ».

Étienne Lampron

[1141] L'expert Lampron affirme qu'en septembre 2022, son rapport (B-3.5, p. 42) montre bien la photo du luminaire extérieur sans solin alors que comme une porte ou une fenêtre, il y aurait dû y avoir un petit solin rentré dans la lame d'air sous le pare-intempérie ;

[1141.1] l'obligation de la pose du solin est mentionnée dans le Code – 9.27.3.1 - et dans le document de l'APCHQ : il faut installer des solins au-dessus des pénétrations murales, que ce soit un conduit de plomberie, mécanique, de ventilation.

[1142] En contre-interrogatoire, à la question ;

[1142.1] est-ce que tout luminaire extérieur devrait avoir des solins?

[1142.1.1] Il répond que ce que le Code indique, et les règles de l'art, c'est que les pénétrations dans le mur doivent avoir des solins, c'est la même chose qu'une fenêtre, ça pourrait être une sortie mécanique de ventilation ;

[1142.1.2] selon le Code, oui, s'il y a une pénétration murale, il doit y avoir un solin ;

[1142.2] est-ce que pour ce luminaire là, vous savez s'il y a une pénétration murale oui ou non ?

[1142.2.1] Il répond « je ne peux pas vous le dire précisément mais il y a un câble électrique qui rentre à l'intérieur du bâtiment » ;



[1142.2.2] le deuxième plan de protection est formé par la membrane pare-intempérie et l'ouverture doit être colmatée mais par-dessus de l'ouverture on doit aussi avoir un solin, c'est un élément du deuxième plan de protection exigé par le Code ;

[1142.3] vous n'avez pas vérifié à quel endroit sort le fil électrique ?

[1142.3.1] Il répond exactement, l'endroit précis, non ;

[1142.4] est-ce qu'il comprend que toute prise électrique extérieure devrait également avoir des solins ?

[1142.4.1] Il répond selon les directives du Code, quand il y a une pénétration murale, oui ;

[1142.5] donc vous n'avez retiré aucun luminaire extérieur pour faire aucune vérification à l'intérieur afin de voir où est la pénétration ?

[1142.5.1] Il répond exact ;

[1142.6] donc en résumé, c'est possible que ce soit conforme, et c'est possible que ça ne le soit pas, mais vous ne le savez pas aujourd'hui ?

[1142.6.1] Il répond c'est sûr qu'il y a des pénétrations murales dans le bâtiment et s'il n'y a pas de solin il y a une non-conformité ;

[1142.6.2] sous-question : même aujourd'hui vous ne le savez pas ? Il répond « possible » ;

[1142.6.3] le Tribunal lui demande « la question, vous voyez la balance derrière moi, c'est-tu 50-50 ? Il répond « moi j'irais à plus que 50, c'est sûr qu'il y a des pénétrations murales, les solins on devrait les voir en surface, et il n'y en avait pas, donc c'est sûr qu'il manque des composantes mais comment le câble il rentre, ça il ne peut pas le dire ça fait que oui, ça reste possible, 50 – 50 ».

Vincent Michaud

[1143] L'Entrepreneur affirme que son sous-traitant a fait le calfeutrage et qu'il n'y a jamais de solin d'installé pour les luminaires ;

[1143.1] la seule ouverture qui est faite dans le mur extérieur c'est le passage du fil pour aller dans la boîte électrique du luminaire ;

[1143.2] lorsqu'un fil pénètre dans le mur extérieur on recouvre le tour du fil avec un ruban adhésif qui sert de pare-intempérie comme quand on bouche toute ouverture dans le pare-intempérie et ajouter de l'isolation au besoin si ça a été endommagé ;

[1143.3] c'est seulement le fil qui passe dans le mur extérieur et non la boîte, le fil arrive de l'intérieur, finit avec le percement de la grosseur du fil simplement pour rentrer dedans la boîte électrique qui est à l'extérieur du mur, ce fil est recouvert d'un ruban adhésif conforme aux ouvertures dans le pare-intempérie.



[1144] La seule chose qui passe le premier plan de protection c'est le fil électrique, il est scellé, il n'y a aucune nécessité d'avoir un solin sur les luminaires.

Décision sur le solin demandé

[1145] La preuve démontre que ce n'est pas le luminaire mais seulement le fil électrique qui pénètre dans le mur extérieur.

[1146] L'expert des Bénéficiaires affirme que le câblage exige un solin et il a parfaitement raison car c'est ce qui est écrit en toutes lettres dans le Code national du bâtiment :

9.27.3.1. Éléments du deuxième plan de protection

(Voir l'annexe A.)

1) Le deuxième plan de protection doit être formé d'un plan de drainage comportant un élément de démarcation intérieur approprié et **des solins qui dirigent l'eau de pluie vers l'extérieur.**

2) L'élément de démarcation intérieur du deuxième plan de protection doit être conforme aux articles 9.27.3.2. à 9.27.3.6.

3) La protection offerte par le deuxième plan de protection doit être maintenue :

a) à l'emplacement des pénétrations murales créées par la mise en place de composants et d'installations, comme les fenêtres, les portes, **les câblages**, les conduits de ventilation, la tuyauterie et les prises électriques; et

b) à l'interface des autres composants du mur. [...]

[1147] La position de l'Entrepreneur à savoir que le revêtement extérieur scellé avec des garnitures d'étanchéité crée une surface étanche à l'eau de pluie et que les solins ne sont pas nécessaires est contraire à la règle de l'art⁸¹ et au Code national du bâtiment.

[1148] Vu la preuve, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

Points « omis » par l'Administrateur

Lucie Roy

[1149] La Bénéficiaire Roy affirme avoir dénoncé d'autres éléments qui n'ont pas fait l'objet d'une décision par la GCR.

Dénonciations et décisions

[1150] **Dénonciation : la peinture noire des portes vitrées noires est non conforme**

[1150.1] **Décision sur la peinture noire** : cette dénonciation a été traitée au point 2 « peinture » ci-haut.

[1151] **Dénonciation : l'accès au vide sanitaire** n'est pas sécurisé et rien n'a été mis en place pour retenir la porte, ce qui n'est pas conforme.

[1152] L'accès « sécurisé » a été traité ci-haut au point 16.

⁸¹ <https://www.acqconstruire.com/technique/dossier-solins-problemes-courants-et-pistes-de-solution/>



[1153] Quant à *retenir la porte*, la Bénéficiaire Roy dit que la porte s'ouvre et va accoter dans le mur.

[1154] Le Tribunal lui demande :

[1154.1] vous dites elle accote sur le mur donc elle ne vous tombe pas sur la tête ?

[1154.1.1] Elle répond « non, on endommage le mur quand on l'accote » ;

[1154.2] c'est écrit « pour retenir la porte » donc que rien ne retient la porte, je comprends que vous demandez un *stopper* ?

[1154.2.1] Elle répond : ou une chaîne ou une corde qui va la tenir ;

[1154.3] quand vous l'accotez elle ne tombe pas sur la tête ?

[1154.3.1] Elle ne me tombe pas sur la tête, je mets un coussin pour ne pas endommager le mur.

[1155] **Décision sur la demande d'un arrêt de porte** : Le Tribunal rejette la demande de la pose d'un arrêt de porte ; comme il l'a récemment écrit dans une décision après une preuve d'expert⁸², ces petits bidules à \$5.00 ne font pas l'objet des obligations de l'Entrepreneur si ce n'est pas déjà prévu au contrat.

[1156] **Dénonciation : Lors de l'installation** du comptoir de béton, des trous ont été faits sous le comptoir, au fond des armoires et dans la céramique, et ce, afin d'installer de façon artisanale le lavabo de béton, ce qui est non-conforme.

[1157] Leur tableau de points omis reprend ici, de façon identique, leur dénonciation pour le point 94 décidé le 27 janvier 2023.

[1158] Le procureur de l'Entrepreneur s'est objecté : c'est la dénonciation au point 94, qui n'a pas été porté en arbitrage.

[1159] La procureure des Bénéficiaires dit que c'est une omission, alors que la Bénéficiaire Roy affirme qu'elle n'a jamais été satisfaite.

[1160] **Décision sur cette installation** : considérant que le point 94 n'est pas en arbitrage et que les Bénéficiaires prennent tout le monde par surprise en invoquant vouloir se porter en arbitrage de ce point tranché le 27 janvier 2023, la demande d'arbitrage est rejetée pour tardivité.

[1161] **Dénonciation** : Lors de la visite du 5 décembre 2022, le **joint derrière la toilette** a été brisé et/ou endommagé, ce qui n'est pas conforme.

[1162] **Décision sur un joint brisé le 5 décembre 2022** : la demande d'arbitrage est rejetée, non seulement il n'y a aucune preuve mais le Tribunal ne sait pas où c'est dénoncé, ni en vertu de quel article du *Règlement* le Tribunal était saisi des agissements de la GCR lors de la visite du 5 décembre 2022, cela n'a pas été plaidé.

⁸² *Lavoie et Construction Nomi inc.*, 2024 CanLII 39535 (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k4g2x>>.



[1163] Deux dénonciations de joints de silicone (à plusieurs endroits et au comptoir de quartz)

[1164] la Bénéficiaire Roy affirme qu'il n'y a absolument aucune mention de (B-1.7, mise en demeure du 23 septembre 2022, annexes révisées, 97/162 pdf, Annexe 1 révisée : éléments omis :) joint de silicone de la céramique déficient à plusieurs endroits dans la décision : partout où il y a une jonction de céramique de mur à mur ou de plancher, au foyer il y a de la céramique sur le mur et sur le plancher ;

[1164.1.1] au point 2 Salon rez de chaussée & salle à manger,

Nettoyer coulis de céramique aux murs et à la cheminée du foyer et installer joints de silicone aux jonctions de la céramique

[1164.1.2] au point 3 cuisine et point 4 Section Bar/Cuisine, point 5 Walk-in de cuisine/garde manger – point 6 Salle de bain RDC – point 9 salle de bain 2e étage (où le comptoir touche avec le backsplash, le comptoir bar il y a un backsplash également, au Walkin salle à manger il y a un comptoir avec la céramique qui y touche

Nettoyer coulis de céramique aux murs et armoires et installer joints de silicone aux jonctions de la céramique.

[1165] Le Tribunal demande : avez-vous des photos—comment voulez-vous que j'ordonne, faut être spécifique le plus possible pour éviter les litiges?

[1165.1.1] la Bénéficiaire dit qu'à chaque fois qu'il y a un joint entre un mur et un plancher ou entre un mur et une dalle de comptoir il n'y a pas de joint ;

[1165.1.2] le Tribunal lui demande : on en a mis nulle part? Elle répond oui et aujourd'hui c'est la même situation.

[1166] **Décision sur les joints de silicone** : au point 3 armoires, le Tribunal a déjà accueilli le nettoyage du coulis au plafond mais rejeté le coulis aux armoires.

[1167] Le Tribunal a cherché, en vain, une trace au rapport de leur expert de septembre 2022 à l'effet que ce que les Bénéficiaires dénonçaient constituaient une malfaçon, une contravention à la règle de l'art et aux obligations de l'Entrepreneur couvertes par la GCR.

[1168] Faute de preuve, le Tribunal rejette leur réclamation sur les joints de silicone contre l'Administrateur, sauf pour le point 7 (douche) qui est accueilli.

RÉSERVE DES DROITS

[1169] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*⁸³ stipule :

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

⁸³ L.R.Q., B-1.1



[1170] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*⁸⁴ :

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

[1171] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*⁸⁵ :

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le *Règlement* n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[1172] Sur les éléments non accueillis à l'encontre de l'Administrateur GCR, le Tribunal d'arbitrage réservera les droits des Bénéficiaires de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé de la réclamation des Bénéficiaires quant au fond.

FRAIS D'EXPERTISES

[1173] L'article 124 du *Règlement* commence ainsi :

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.

[1174] Une grande partie de la preuve des Bénéficiaires s'est faite par différents rapports d'expertises de l'ingénieur Lampron, détenteur d'un permis d'exercice comme ingénieur depuis le 7 mars 2022, dont elles réclament le remboursement des honoraires.

[1175] Les Bénéficiaires produisent en B-1.13, B-1.13 modifié et B-1.13 remodifié, ses factures.

[1176] Le *Règlement* parle d'expertises pertinentes dans le cadre de l'arbitrage.

[1177] Dans le cadre de la 4^e demande d'arbitre, la grosse part de la facture de janvier 2025 (B-1.13 remodifiée) consiste en la préparation de son rapport de son témoignage, dont le sort n'a pas été favorable aux Bénéficiaires, alors même qu'elles avaient déjà l'expertise de Novatris – le Tribunal ne retiendra comme

⁸⁴ 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

⁸⁵ 2016 QCCA 2094.



pertinent au sens du *Règlement*, que la moitié de son témoignage à la Cour, soit \$850.00 (aucune taxe n'est réclamée).

[1178] Pour les autres factures après que la première demande d'arbitrage a été produite, dont l'une était en double (sauf pour une petite somme ajoutée), l'expert a admis avoir fait des vérifications quant aux travaux correctifs déjà ordonnés, donc ne faisant pas partie de l'arbitrage.

[1179] Quant à la pertinence de son témoignage, le Tribunal renvoie à ses décisions et commentaires ci-haut sur les différents points de la réclamation.

[1180] Après longue analyse, le Tribunal conclut que le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser aux Bénéficiaires se chiffrent à \$7,500.00, soit \$5,000 sans taxes et \$2,500 plus les taxes applicables, le tout, sous réserves de ses recours récursoires contre l'Entrepreneur.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[1181] L'article 123 du *Règlement* stipule :

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

[1182] Le Tribunal a pris bonne note de la plaidoirie de l'Entrepreneur quant au *temps fou* passé dans les douze jours d'audience, y compris pour plus d'une journée d'audience à entendre des témoins sur des réclamations pour lesquels il y a eu un désistement à l'encontre de la GCR par la suite.

[1183] Le *Règlement* parle par lui-même, les Bénéficiaires ont eu gain de cause partiel alors que les quatre dossiers d'arbitrage ont été réunis pour enquête et audition.

[1184] Vu l'article 123 du *Règlement*, les coûts de l'arbitrage seront donc à la charge de l'Administrateur, sous réserves des recours récursoires contre l'Entrepreneur, le tout divisé 25% dans chacun des quatre dossiers d'arbitrage.

CONCLUSION

[1185] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

Dossier S23-080201 Décision sur la deuxième demande d'arbitrage

[1185.1] **sur les frais de retard : REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **MAINTIENT** la décision de la décision de l'Administrateur du 7 juillet 2023 ;

Dossier S24-120401 Décision sur la quatrième demande d'arbitrage

[1185.2] **quant à refixer la date de fin des travaux : REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires de refixer la date de fin de travaux fixée par décision de l'Administrateur du 27 janvier 2023, reproduite les 7 juillet et



23 novembre 2023 et le 6 novembre 2024 et **MAINTIENT** la décision de la GCR de fixer la date de fin des travaux au 31 mai 2022 ;

[1185.3] **quant aux sommes prévues à l'article 11 du Règlement : REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant à l'application de l'article 11 du *Règlement* fixée par décision de l'Administrateur du 27 janvier 2023, reproduite le 23 novembre 2023 et le 6 novembre 2024 et **PREND ACTE** de l'admission de l'Entrepreneur qu'une somme moindre est due et **AMENDE** à la suite de l'admission, en partie la décision de la GCR en changeant les mots « approximative de \$270,000 serait » par « 265 362.89\$ est », les mots « s'appliquerait » modifié par « s'applique » pour se lire ainsi, le tout, étant entendu que les intérêts selon les ententes entre les parties s'appliquent à cette somme ;

Une somme de 265 362.89\$ est encore due par les bénéficiaires à l'entrepreneur.

Advenant que l'administrateur doit intervenir en lieu et place de l'entrepreneur, l'article 11 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'applique, lequel mentionne ce qui suit :

11. Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicomis auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur ;

[1185.3.1] **sous réserves** des recours des parties devant les tribunaux de droit commun, à supposer qu'elles aient un recours fondé, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun ;

[1185.4] **quant à l'infiltration d'eau en haut de la grande fenêtre du 9 août 2024 : REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires **ET MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 6 novembre 2024 ;

Dossiers S23-022402-NP et S23-122201-RG (dits les première et troisième demandes)

[1186] **ACCUEILLE** les points suivants mais seulement selon les dispositions suivantes :

[1186.1] **Point 1 – Comptoir de quartz de l'îlot - ORDONNE** à l'Entrepreneur de rendre fonctionnelle la pompe à savon **ET AJOUTE** que l'Entrepreneur aura satisfait à la présente ordonnance par l'agrandissement non apparent car caché par l'anneau à la base de la pompe visant à cacher le bord entre la pompe et le comptoir **ET REJETTE** la demande des Bénéficiaires du remplacement par une nouvelle dalle ou nouveau comptoir ;



[1186.2] **Point 2 – Peinture et murs brisés - ACCUEILLE EN PARTIE**, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires seulement pour les éléments suivants, à supposer qu'il n'y a pas eu de travaux correctifs et qu'ils représentent toujours la situation actuelle, et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ce point :

[1186.2.1] 1_B.2 figure 3 et 2 - B.2 figure 4 (cette dernière a été accordée par la GCR, photo 1 de la décision du 27 janvier) ;



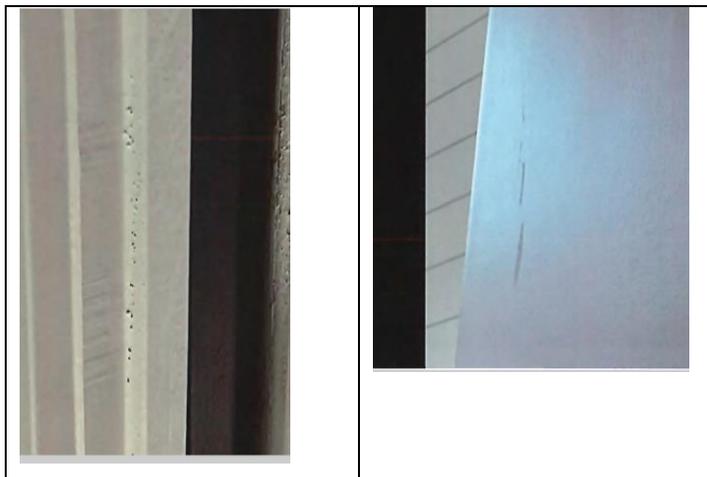
[1186.2.2] 3 B.2 figure 13 – TOUTES les charnières mal protégées et non noires (voir aussi IMG_3215) et 4. B3-28 page 6/33 cadrage où le jaune ressort ;



[1186.2.3] 5_B-3.28 page 17/33 cadrage vestibule et 6_B-3.28 page 20/33 (aussi IMG_3172) cadrage partie extérieure (note la photo IMG_3171 est au même effet – à être pivotée vers la droite) ;



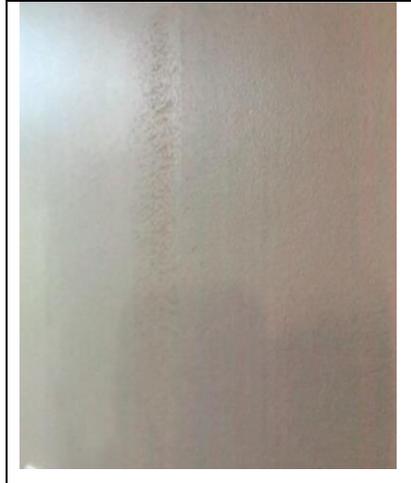
[1186.2.4] 7 B-3.28 page 22/33 cadrage partie extérieure seulement (quand la porte est « flush » – la partie intérieure que l'on voit parce que on a poussé au maximum la porte à l'intérieur n'est pas accueillie) ; et 8_B-3.28 page 25/33 entrée salle de bain – déjà accordée et ordonnée par Administrateur (photo 2 de la décision du 27 janvier) ;



[1186.2.5] 9_26/33 porte 2^e étage et 10 encorchure et peinture B-3.28 27/33 haut du cadrage de la porte de la salle de bain ;



[1186.2.6] 11_coup de rouleau B-3.28 28/33 dans la salle de bain du 2^e étage en haut et un peu en retrait des 4 commutateurs électriques



- [1186.2.7] **Et REJETTE** toute autre demande ou élément sur ce point ;
- [1186.3] **Point 3 Armoires, Point 34 et Point 98 – ACCUEILLE EN PARTIE**, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires seulement pour les trois éléments suivants et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ces points :
- [1186.3.1] **Derrière le frigo : ORDONNE** à l'Entrepreneur de réparer le mur derrière le réfrigérateur, en ayant à sa charge le déplacement du réfrigérateur;
- [1186.3.2] **Pour les fixations de couleur trop pâle par rapport aux tablettes noires : ORDONNE** à l'Entrepreneur le remplacement des fixations « brune pâle » par des fixations noires ;
- [1186.3.3] **Pour « souillures de colle et coulis » au plafond, ORDONNE** à l'Entrepreneur le nettoyage *sur le plafond* des souillures de colle et de coulis, déjà ordonné par la GCR ;
- [1186.3.4] et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ces points 3, 34 et 98 ;
- [1186.4] **Point 4 Cheminée/Hotte : ORDONNE** à l'Entrepreneur de corriger la cheminée de la hotte de la cuisinière bossée et s'assurer qu'aucune bosse ne soit observable sur le conduit de la cheminée ;
- [1186.5] **Point 7 Joint de silicone – douche à l'étage : ORDONNE** à l'Entrepreneur de s'assurer à l'étanchéité de la douche à l'étage et **ORDONNE** la remise en état de la douche, i.e., voir à ce que la porte s'ouvre dans les deux sens comme avant ses premiers travaux correctifs ;
- [1186.6] **Point 12 – Porte et cadrage : ORDONNE** à l'Entrepreneur la peinture de la porte et du cadrage à la suite des dommages causés à la



suite du retrait du patin-guide et de l'omission de la remise en état des lieux ;

[1186.7] **Point 17 – Vide sanitaire - ACCUEILLE EN PARTIE**, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires seulement pour les trois éléments suivants et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ces points :

[1186.7.1] **Dalle de béton au sous-sol sous réserves des équipements présents : ORDONNE** la pose d'une dalle de béton au sous-sol selon les plans de Sylvain Olivier et les caractéristiques en marge de ses plans

1186.7.1.1. **SOUS RÉSERVES** qu'il n'est pas ordonné à l'Entrepreneur, **SI ET SEULEMENT SI**, cela est possible dans le respect des normes et de la règle de l'art et que c'est le choix de l'Entrepreneur – de procéder à la pose d'une dalle aussi sous les équipements mécaniques (réservoir à eau-chaude, fournaise ou autre) ;

[1186.7.2] **inspection pour isolation conforme à 9.18.1.3 – RETOURNE LE DOSSIER À LA GCR** pour qu'elle procède à une inspection du vide sanitaire après la pose de la dalle de béton pour s'assurer que tout le vide sanitaire a une isolation conforme à l'article 9.18.1.3 du CNB et, en cas de défaillance, d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs ;

[1186.7.3] **pare-vapeur après la pose de la dalle au sous-sol – ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant à la pose du pare-vapeur lors des travaux de la pose de la dalle de béton au sous-sol ;

[1186.7.4] **ET REJETTE** les réclamations pour l'accès en général et l'escalier en particulier et les mousses ignifuges ;

[1186.8] **Point 19 – Espace de l'entrée d'eau : ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs en respectant l'article 9.12.4.1 du CNB ;

[1186.9] **Point 9 et point 21 - ACCUEILLE EN PARTIE**, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires seulement pour le seul élément suivant et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ces points ;

[1186.9.1] **revêtement près du compteur électrique – ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs sur cet élément ;

[1186.9.2] et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ces points 9 et 21 ;

[1186.10] **Point 23 – Bardeau endommagé - ACCUEILLE EN PARTIE**, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires seulement pour le seul élément suivant et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ces points



[1186.10.1] **ORDONNE** les travaux correctifs sur les deux bardeaux à la figure 46 (les deux mêmes sont à la figure 45) de B-3.2 (21 juin 2023) ;

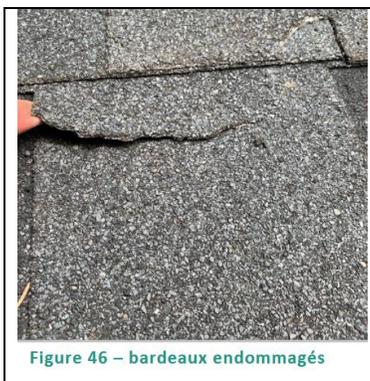


Figure 46 – bardeaux endommagés

[1186.10.2] et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ces points 9 et 21 ;

[1186.11] **Point 25 – ACCUEILLE EN PARTIE**, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires seulement pour les seuls éléments suivants et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ces points

[1186.11.1] **ORDONNE** les travaux correctifs pour « l'escalier est incliné vers l'avant et est chambranlant, les marches sont instables » ;

[1186.11.2] **ORDONNE** que l'ancrage du pieu soient refaits avec un ancrage conçu pour l'usage ;

[1186.11.3] et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ce point ;

[1186.12] **Point 26 – ORDONNE** que l'Entrepreneur refasse l'ancrage des pieux de béton avec des ancrages conçus pour l'usage ;

[1186.13] **Point 46 et 47 Aplomb et équerrage - RETOURNE** le dossier à la GCR pour qu'elle procède aux mesures qui auraient dû être faites par le conciliateur pour confirmer ou infirmer que les murs qui ceinturent les garde-robes de la chambre au 2^e étage ont un aplomb et un équerrage sous les seuils de tolérance au *Guide de performance de l'APCHQ*⁸⁶ et à défaut de quoi, d'ordonner les travaux correctifs ;

⁸⁶ *Guide de performance de l'APCHQ* Page 2-22

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

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

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

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

Page 2-28

Les murs doivent être d'aplomb et **ne pas dévier de la verticale** de plus de 5/8 po (16 mm) sur 8 pi (2,5 m). [le renvoi continue à la page suivante]



- [1186.14] **Point 48 – Lumière – Salle de bain – ACCUEILLE** partiellement la demande d'arbitrage sur ce point, soit, de façon précise, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à la problématique suivante : quand on ouvre un des deux ventilateurs, l'un dans la pièce où il y a le bol, l'autre dans la salle de bain à l'extérieur de la pièce où il y a le bol, la lumière ouvre et ferme (clignote) **ET REJETTE** tout autre élément sur ce point ;
- [1186.15] **Point 52 – Veranda arrière – Membrane – ACCEUILLE** la demande pour les éléments de la dénonciation de septembre 2022, et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à l'endommagement des « petits creux » et l'adhérence déficiente de la membrane **ET REJETTE** tout autre élément ;
- [1186.16] **Point 54 – Muret adjacent à la terrasse du 2^e étage – ORDONNE** à l'Entrepreneur de corriger l'absence d'ouvertures de drainage et de ventilation à la base du revêtement de bois, au-dessus du toit bas de l'entrée principale ;
- [1186.17] **Point 58 – Hauteur des contremarches de l'escalier avant – ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant à la hauteur et l'uniformité de la hauteur des contremarches en conformité avec les articles 9.8.4.1 et s. du Code national du Bâtiment ;
- [1186.18] **Point 60 – poteau désaligné - ACCUEILLE EN PARTIE**, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires seulement pour les pieux cités aux trois sous-paragraphes suivants représentés par les cinq photos suivantes et **REJETTE** toute autre demande ou élément sur ces points (les photos ici citées peuvent représenter plus d'une fois le même pieu) :
- [1186.18.1] les pieux en façade aux photos 4682 et 4683 à B-3.9 (modifiée) et à la page 77 du rapport B-3.5 (qui sont peut-être le même pieu) ;
- [1186.18.2] le pieu à la figure 119 de B-3.6 ;
- [1186.18.3] les quatre pieux à la page 79 du rapport B-3.5, sous réserves que le 4^e au fond soit aussi désaligné, ce n'est pas clair sur cette photo-là ;

Page 2-29

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





[1186.19] **Point 61 – Pieux hors d’aplomb – ORDONNE** à l’Entrepreneur de redresser et mettre d’aplomb selon la règle de l’art le pieu à la page 82 du rapport B-3.5 **ET REJETTE** toute autre réclamation sur ce point ;



[1186.20] **Point 101 – Calfeutrant manquant – ORDONNE** à l’Entrepreneur de poser un solin au fil électrique qui perce le revêtement et le mur au luminaire électrique ;

Délai d'exécution

[1186.21] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs mentionnés dans les conclusions aux sous-paragraphes ci-haut et de remettre les lieux en état sur ces points au plus tard soixante-quinze (75) jours de la date d'émission de la présente décision, le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur, sans autre avis ni délai, de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai, délai débutant seulement s'il y a confirmation écrite par les Bénéficiaires de leur conformité avec l'article 11 du *Règlement* déterminé par la présente ;

Dossiers S23-022402-NP, S23-080201-NP, S23-12201-RG et S24-120401

[1187] **QUANT À TOUS LES AUTRES POINTS ET AUTRES ÉLÉMENTS DE DEMANDE ET DE TOUT ÉLÉMENT D'INSATISFACTION DES BÉNÉFICIAIRES : REJETTE** toute demande arbitrage pour les autres points, tout autre élément de demande et tout élément d'insatisfaction des Bénéficiaires qui n'a pas été spécifiquement accueilli dans les présentes conclusions **ET RÉSERVE**, pour tous ces points et éléments aux Bénéficiaires leurs recours contre toute personne autre que l'Administrateur GCR devant les tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'il ait un recours fondé en faits et en droit ;

FRAIS D'EXPERTISES

[1187.1] **CONDAMNE** l'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement à payer aux Bénéficiaires pour leurs frais d'expertises la somme pour un total de \$7,500.00, somme se composant de \$5,000 sans taxes et \$2,500 plus les taxes applicables dans un délai de trente jours, ce délai étant un délai de rigueur, et **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute somme qu'il aurait payée aux Bénéficiaires en vertu de sa condamnation solidaire sous l'article 124 du *Règlement* et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 et Annexe II 5° du *Règlement* ;

FRAIS D'ARBITRAGE

[1187.2] Pour les quatre demandes d'arbitrage par les Bénéficiaires ;

[1187.2.1] **ORDONNE** que les frais de l'arbitrage soit à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours, facturés par division de 25% pour chacun des quatre dossiers



S23-022402-NP, S23-080201-NP, S23-12201-RG et S24-120401;

[1187.2.2] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*), et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 2 juin 2025



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Bénéficiaires :

M^e Manon Dagenais
M^e Alyson L'Heureux
Marceau & Boudreau

Entrepreneur :

M^e Jean-Philippe Desabrais
Prévost Fortin D'Aoust

Administrateur :

Absent

