

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**  
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

Dossier n°: S24-053001-NP

**CATHERINE BÉRUBÉ ET KARIM RENNO**

(« Bénéficiaires »)

C.

**9074-8948 QUÉBEC INC. / (f/a/s CONSTRUCTION EMC**

(« Entrepreneur »)

(collectivement, les « Parties »)

et

**GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE**

(« Administrateur » ou « GCR »)

## DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Greffière adjointe : M<sup>e</sup> Elhama M. Amin

Pour les Bénéficiaires:  
Monsieur Karim Renno  
Madame Catherine Bérubé

Pour l'Entrepreneur:  
M<sup>e</sup> Antony Leclerc  
M. Marc Charpentier

Pour l'Administrateur:  
M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
M. Benoit Pelletier

Date de l'Instruction : 1<sup>er</sup> au 4 octobre 2024 incl.  
Prise en délibéré : 29 novembre 2024  
Date de la Décision : 8 septembre 2025

*Une correspondance a été transmise aux procureurs quant au délais.*

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n°: S24-053001-NP  
2025.09.08



*Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ('Règlement' ou 'R')  
~ résidence unifamiliale isolée – Contrat d'entreprise.*

*Somme représentant environ 12% (du total prévu au Contrat d'entreprise) retenue par les Bénéficiaires en date de la Décision de l'Administrateur sujet de l'arbitrage;  
Procédures concurrentes à la procédure arbitrale devant les tribunaux de l'ordre judiciaire (Cour Supérieure du Québec).*

DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR :  
*'Ne peut être statué dans l'immédiat',*

*Rejet de réclamations pour 'délais de dénonciation déraisonnables' et*

*Détermination unilatérale par l'Administrateur d'une date de réception du bâtiment sur une base de déménagement/emménagement des Bénéficiaires (alors qu'une inspection pré-réception est complétée par les Parties subséquentement) ~ inter alia, articles 17 et 19.1 R.*

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **BÉNÉFICIAIRES :**

**CATHERINE BÉRUBÉ ET KARIM RENNO**  
rue André-Prévost  
Île-des-Sœurs (Québec) H3E 0A5

### **ENTREPRENEUR:**

**9074-8948 QUÉBEC INC. (f/a/s CONSTRUCTION EMC)**  
M. Éric Charpentier, Président  
5768, avenue Marc-Chagall  
Montréal (Québec) H4W 0A5  
Attention : M<sup>e</sup> Antony Leclerc  
*Dorion Leclerc Avocats*

### **ADMINISTRATEUR :**

**LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1  
*Contentieux des Affaires juridiques, GCR*



# **TABLE DES MATIÈRES**

## **I. MANDAT ET JURIDICTION**

## **II. PIÈCES**

## **III. RÈGLEMENT**

## **IV. CHRONOLOGIE**

## **V. LITIGE**

## **VI. FAITS PERTINENTS**

## **VII. PRÉTENTIONS DES PARTIES**

### **A. Bénéficiaires**

### **B. Entrepreneur**

## **VIII. QUESTIONS EN LITIGE**

## **IX. ANALYSE ET MOTIFS**

### **A. Liminaire**

- (1) Principes d'interprétation
- (2) De novo et Ordre public de protection
- (3) De ne pas statuer –
- (4) Suppléer au silence du Règlement et Interprétation
- (5) Équité
- (6) Entrepreneur – obligation de résultat
- (7) Fardeau de preuve
- (8) Contrat formulaire GCR versus Contrat EMC

### **B. Exclusions de la Garantie**

- (1) Clause du Contrat de garantie – nullité *ab initio*  
Point 12 'Plomberie' – pente de douche design
- (2) Exclusions de couverture de l'article 12 du Règlement  
Point 10 - Balcon et muret de béton avant  
Point 17 Installation – portes et fenêtres  
Points 6, 9, 15 et 19  
Point 6 – Infiltration d'eau – Plafond du troisième étage  
Point 9 - Parachèvement et malfaçon balcon arrière  
Point 15 Travaux de menuiserie  
Point 17 Installation – portes et fenêtres  
Point 19 Toiture



### **C. Date de réception du bâtiment**

- (1) Dispositions réglementaires – réception, couverture, fin des travaux
- (2) Commentaire initial – Concepts et Chevauchements au présent dossier
- (3) Positions des Parties et de l'Administrateur sur réception
- (4) Commentaire sur résiliation
- (5) Distinctions sur le concept de réception – Règlement et Code civil
- (6) L'acte de réception
- (7) Conclusion – réception du Bâtiment et fin des travaux

### **D. Délai raisonnable**

### **E. Application aux faits**

Point 5 – Ventilation et chauffage devant les fenêtres

Point 6 – infiltration d'eau – plafond du troisième étage

Infiltration au toit

Point 7 – Mansarde

Point 8 - Balcon du troisième étage et Point 21 – Attaches – panneaux de verre

Point 9 - Parachèvement et malfaçon balcon arrière

Point 12 – Plomberie

Point 13 – Verticalité des murs et joints de gypse déficients

Point 14 – Dommages à l'escalier intérieur et aux marches

Point 15 – Lattes bois – protection temporaire et traces de colle aux cadrages

Point 16 - Parachèvement plafond du garage

Point 19 [et Points 6, 18 et 20 – impact du Point 1]

Point 20 – ventilation de la toiture principale et de l'appentis

Point 19 et Points 6 et 18

### **X. RÉSERVE DES DROITS**

### **XI. COÛTS DE L'ARBITRAGE**

### **XII. CONCLUSIONS**

### **DISPOSITIF**



## I. MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du présent dossier, en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** » ou « **R** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), quant à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au *Règlement* (« **Garantie** » ou « **Plan** ») et suite à une décision de l'Administrateur datée du 30 avril 2024 (72 pages et 6 annexes) (« **DécisionAdm** »), par nomination du soussigné en date du 14 juin 2024 relativement à une demande d'arbitrage (Avis) des Bénéficiaires datée du 30 mai 2024 (« **Demande Arb** ») auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties, et juridiction confirmée.

## II. PIÈCES

- [3] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur (voir art. 109 R) (« **Cahier** ») et celles déposées par celui-ci pour inclusion lors de l'audition et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé ou selon l'ordre de leur dépôt subséquent; les Pièces déposées par les Bénéficiaires ont été cotées par ceux-ci et sont identifiées comme P- et celles par l'Entrepreneur sont identifiées comme E.
- [4] Lorsqu'une Pièce est déposée au Cahier, le Tribunal se réfère à la cote attribuée au Cahier, nonobstant que cette pièce soit déposée et cotée autrement par une Partie.
- [5] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude.

## III. RÈGLEMENT

- [6] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel <sup>1</sup> et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable

---

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragr. 11;  
*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, paragr. 13;  
*Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 (paragr. 18), confirmant en appel un jugement de la Cour supérieure confirmant la 'Décision arbitrale de Suspension' du soussigné et un ensemble de ses motifs sous ce dossier.



avec le Règlement est nulle <sup>2</sup> et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat préliminaire de vente ou d'entreprise, ou au contrat de garantie, s'il en est.

- [7] La décision arbitrale est finale et sans appel <sup>3</sup> et lie les parties dès qu'elle est rendue, et l'arbitrage au Règlement est *de novo* d'une décision de l'Administrateur et non un 'appel' ou pourvoi de celle-ci <sup>4</sup>.

#### **IV. CHRONOLOGIE**

- [8] Un bref sommaire de certains éléments de chronologie au présent dossier :

- 2019.10. Plans de Cormier Lefebvre, architectes (« **Plans d'architecture** ») (pièce E-2).
- 2020.09.10 Date de dépôt des Plans d'architecture pour modification auprès de Ville de Verdun pour permis, délivrance datée du 13 octobre 2020 (pièce E-2).
- 2021.03.02 Tel qu'intitulé, 'Contrat', stipulant principalement un 'Devis général de construction' et incluant certaines modalités et conditions et stipulant que ce contrat est un contrat à coût majoré (« **Contrat EMC** ») (pièce E-1).
- 2021.03.24 Contrat d'entreprise (pièce A-1) et Contrat de garantie (pièce A-2).
- 2021.09.30 Date (environ) prévue au Contrat EMC de prise de possession ou remise des lieux.
- 2021.11.30 Date prévue au Contrat d'entreprise de la fin des travaux.
- 2022.09. Déménagement/Emménagement des Bénéficiaires dans le Bâtiment.
- 2023.11.15 Rapport de P-M Larochelle, sous mandat des Bénéficiaires.
- 2023.12.27 Dénonciation datée d'envoi au 18 décembre 2023 mais sous signature numérique du 27 décembre 2023.
- 2024.02.12 Lettre des procureurs de l'Entrepreneur à GCR, re : mesures à prendre.
- 2024.04.30 Décision de l'Administrateur (« **DécisionAdm** »).
- 2024.05.30 Réception par le Greffe de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.
- 2024.06.14 Notification d'arbitrage et nomination de M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart à titre d'arbitre.
- 2024.07.10 Conférence préparatoire (fixée initialement le ou vers le 21 juin 2024)
- 2024. 08.14 Conférence de gestion d'instance (selon disponibilité des Parties).
- 2024.10.01/04 Instruction, incluant visite des lieux.
- 2024.11.29 Prise en délibéré suite à avis des Bénéficiaires en suivi d'Ordonnance.

<sup>2</sup> Articles 5, 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

<sup>3</sup> Idem, articles 20, 36 et 120 du Règlement.

<sup>4</sup> 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paragr. 24.



## V. LITIGE

[9] La DécisionAdm sépare les réclamations en 21 points distincts (« **Points** »), concluant à l'accueil des réclamations des Points 1 à 4, au report pour la réclamation au Point 5 et au rejet des réclamations des Points 6 à 21.

[10] Les Bénéficiaires requièrent arbitrage pour les Points suivants :

- 6 Infiltration d'eau - plafond du troisième étage
- 7 Mansarde
- 8 Balcon du troisième étage
- 9 Parachèvement et malfaçon balcon arrière
- 10 Balcon et muret de béton avant
- 12 Plomberie
- 13 Verticalité des murs et joints de gypse déficients
- 14 Dommages à l'escalier intérieur et aux marches
- 15 Travaux de menuiserie
- 16 Parachèvement plafond du garage
- 17 Installation porte et fenêtre
- 19 Parachèvement et malfaçon apparente toiture et de l'appentis
- 20 Ventilation de la toiture principale et de l'appentis

[11] L'Entrepreneur s'oppose à la demande d'arbitrage.

## VI. FAITS PERTINENTS

[12] Le Tribunal privilégie les expressions définies au Règlement, s'il en est.

[13] Les Bénéficiaires sont propriétaires d'un terrain situé rue André-Prévost, à l'Île-des-Sœurs (« **Terrain** »), ainsi que d'une résidence unifamiliale isolée construite sur celui-ci (Terrain et résidence, collectivement « **Bâtiment** »).

[14] En 2018, ils ont acquis le Terrain en vue selon les Bénéficiaires d'y construire une résidence unifamiliale haut de gamme et, à cette fin, ont conclu un contrat d'entreprise signé par les Parties en date du 24 mars 2021 (« **Contrat** ou **Contrat GCR** ») (pièce A-1) et contrat de garantie de même date (« **Contrat de Garantie** »), (pièce A-2) sur formulaires pré-imprimés de l'Administrateur.

[15] Préalablement, les Parties sont intervenues à un contrat à coût majoré daté du 3 mars 2021 (« **Contrat EMC** ») (pièce E-1) stipulant un coût couvrant « ...matériaux,



sous-traitant, additionné du taux horaire de 79,50\$ de l'heure par homme, plus 10% avant taxes » et identifiant que le coût des travaux n'est qu'un estimé, « ... fourni à titre indicatif seulement. ». On note que le 'Grand Total' alors identifié est identique au montant identifié subséquemment (taxes incluses ) au Contrat.

- [16] On comprend que suite à une estimé daté du 30 juin 2020 (pièce P-2A), une 'nouvelle estimation' datée du 2 mars 2021 (pièce P-2B) prévoit aussi un montant identique tant au Contrat qu'au Contrat EMC.
- [17] Tant les Bénéficiaires (sous la Demande Arb et en plaidoirie (et plan d'argumentation déposé) réfèrent au Contrat EMC (pièce P-1) comme « ...étant le contrat signé entre les parties » que l'Entrepreneur sous témoignage (incluant sur suspension ou résiliation) réfèrent au Contrat EMC, chacun sans référence au Contrat (sauf l'Entrepreneur à son plan d'argumentation, citant des extraits des Contrat et Contrat EMC).
- [18] Dans les circonstances particulières de ce dossier, le Contrat EMC demeure d'intérêt alors toutefois que le Contrat, prend préséance et même remplace le Contrat EMC (si modalités contradictoires ou renonciation par les Bénéficiaires d'un droit conféré par le Règlement (art. 140 R), Règlement qui pour les fins de la Garantie prévaut en toute matière).
- [19] Pour la conception et l'aménagement intérieur de leur résidence, les Bénéficiaires ont retenu en décembre 2019 les services de Style<sup>2</sup> et M<sup>me</sup> Jacinthe LeBlanc, designer d'intérieur (avec égards, uniquement afin de faciliter lecture, « **LeBlanc** ») qui a travaillé sur la base d'un plan d'architecte tiers élaboré en 2019 et finalisé en 2021. Celle-ci a suivi les directives des Bénéficiaires, proposant diverses modifications, adoptées selon ses recommandations, et fournissant certains plans.
- [20] Les travaux de construction ont débuté en mars 2021 (selon la preuve documentaire possiblement le 6 avril 2021, ce qui n'emporte pas conséquence aux présentes), avec une livraison initialement prévue pour septembre 2021 (au Contrat EMC) ou novembre 2021 (au Contrat), mais la preuve confirme de multiples retards subséquents à ces dates.
- [21] Afin d'évaluer selon les Bénéficiaires l'état de la construction, ceux-ci ont mandaté un inspecteur du bâtiment, Monsieur Pierre-Marc Laroche, technologue professionnel (membre de l'Ordre) (avec égards, uniquement afin de faciliter lecture, « **Laroche** ») caractérisé d'expert sous voir-dire lors de l'Instruction, qui a émis un rapport, conséquemment d'expertise, en date du 15 novembre 2023 (pièce A-12) (« **Rapport Laroche** »).





- [22] La dénonciation des Bénéficiaires est en date du 27 décembre 2023 sous signature numérique (quoique que certaines références documentaires identifient le 18 décembre 2023, 'date de l'envoi' inscrite en page frontispice).
- [23] Le Tribunal est informé mais sans plus que l'Entrepreneur a inscrit une hypothèque légale sur le Bâtiment, incluant procédures en délaissement et vente sous contrôle de justice (Octobre 2023) et que les Bénéficiaires prévoyaient déposer ou avaient déposé une demande reconventionnelle à ce dossier (500-17-127447-236).
- [24] Hors du cadre des procédures devant les tribunaux de l'ordre judiciaire, il ressort toutefois de la preuve prépondérante que (i) l'Entrepreneur a quitté le chantier en novembre 2022 (que les Bénéficiaires qualifient de "décision d'abandonner le chantier en 2023"), alors que les Bénéficiaires ont retenu des paiements à partir de juin 2022 afin selon eux de se protéger et d'obtenir la finalisation des travaux, confrontés selon eux à des travaux inachevés et à un manque de réponse de l'Entrepreneur à leurs questions sur des travaux et certaines problématiques alléguées, et (ii) des montants réclamés par l'Entrepreneur demeurent impayés en date de l'Instruction.

## **VII. PRÉTENTIONS DES PARTIES**

- [25] La DécisionAdm constate qu'aucune inspection conjointe (requis, art. 17 R.) n'a eu lieu avant la réception du bâtiment ((définie art. 8 R.), et que, bien que l'Entrepreneur ait selon lui 'remis' l'immeuble aux Bénéficiaires le 22 septembre 2022, le formulaire d'inspection pré-réception de la GCR (suite à des ajouts - en annexes - avec diverses notes manuscrites) n'a été signé par les Parties que le 12 juillet 2023 (pièce P-4).
- [26] L'Administrateur fixe sous la DécisionAdm une date de réception du Bâtiment au 30 septembre 2022; nous y reviendrons.
- [27] Le Tribunal a bénéficié d'une collaboration des Parties incluant plans d'argumentation écrits, ce qui est apprécié, et de témoignages de M<sup>me</sup> Catherine Bérubé (une professionnelle de la santé) (avec égards, uniquement afin de faciliter lecture, « **Bérubé** ») et Karim Renno (avocat) (avec égards, uniquement afin de faciliter lecture, « **Renno** », Bénéficiaires, et de M. Charpentier, (entrepreneur général en construction depuis 45 ans et président de l'Entrepreneur) (avec égards, uniquement afin de faciliter lecture, « **Charpentier** »), H. Lefebvre (impliqué dans l'industrie depuis 1995 et chargé de projet de l'Entrepreneur pour le Bâtiment) et de J. Beauregard, président de l'entreprise (et personnellement impliqué) chargé de la conception, fabrication et installation des escaliers, ainsi que de l'installation des panneaux de verre et des marches - fournies par un tiers fabricant).



[28] D'autre part, Larochelle a témoigné lors de l'Instruction et le soussigné et la Greffière ont pourvu à une visite des lieux avec les Parties, et procureurs présents.

### **A. Bénéficiaires**

[29] Les Bénéficiaires se disent insatisfaits des services de l'Entrepreneur, notamment en raison de son absence de réponses à leurs interrogations sur l'avancement des travaux et sur les factures soumises.

[30] Dans ce contexte, ils ont retenu une partie du paiement afin de s'assurer de l'achèvement des travaux et contestent certaines dépenses qu'ils jugent non autorisées ou injustifiées.

[31] Les Bénéficiaires soutiennent qu'en septembre 2022, les travaux étaient toujours incomplets, alors que d'une part l'Entrepreneur affirme que la 'résidence' était habitable et conforme à sa destination et d'autre part que la DécisionAdm fixe réception au 30 septembre 2022.

[32] Les Bénéficiaires appuient leur dénonciation à la GCR du 18 décembre 2023 et leurs réclamations conséquentes principalement sur le contenu du Rapport Larochelle.

[33] Les Bénéficiaires contestent les rejets de Points à la DécisionAdm qui détermine que ceux-ci n'ont pas été dénoncés à l'Administrateur dans un délai raisonnable (et soulignent d'abondant que la DécisionAdm reconnaît et confirme que plusieurs Points rejetés sont des malfaçons ou vices cachés).

[34] Les Bénéficiaires avisent ne pas renoncer aux autres réclamations rejetées, mais considèrent qu'elles relèvent plutôt des procédures judiciaires précitées. Ils soutiennent toutefois que la décision de l'Administrateur est erronée en ce qu'elle ne tient pas compte de l'article 19.1 R., alors même que la DécisionAdm a relevé un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations en vertu de l'article 17 R.

### **B. Entrepreneur**

[35] L'Entrepreneur demande le rejet des réclamations des Bénéficiaires et soutient d'autre part qu'il ne peut être contraint d'achever ou de reprendre les travaux alors qu'un solde impayé de 215 000 \$ demeure en souffrance depuis novembre 2022, estimant que toute exécution sans paiement constituerait un enrichissement injustifié des Bénéficiaires.



- [36] Subsidiairement, il fait valoir que plusieurs des Points soumis à l'arbitrage sont exclus du Plan de garantie, notamment lorsque les malfaçons ou vices allégués résultent des Plans d'architecture, citant exclusions à l'article 16.3 du Contrat de Garantie. Par ailleurs, l'Entrepreneur soutient que certains autres Points de réclamations sont également exclus en vertu de l'article 12 du Règlement.
- [37] On note une correspondance « *sous toutes réserves* » des procureurs de l'Entrepreneur à l'Administrateur (Annexe VI, DécisionAdm) datée du 12 février 2024, (« **Lettre Bernier Fev24** ») qui précède la visite des lieux par l'Administrateur du 11 mars 2024 et donc de la DécisionAdm datée du 30 avril 2024 mais est postérieure au Rapport Larochelle (daté du 15 novembre 2023).
- [38] On y détaille les mesures à prendre sur entre autres les Points 2, 3, 5 à 14, 16 et 17 et dans différents Points identifie (i) avec force détails des travaux correctifs ou de parachèvement et (ii) diverses admissions mixtes de fait et de droit.
- [39] Certains pourraient avancer que « *sous toutes réserves* » permet d'éviter que le contenu puisse être évoqué à l'encontre des droits du signataire sans son consentement alors que notre Cour Suprême, à diverses reprises, a confirmé que cette expression est une règle d'exclusion de preuve qui s'adresse au 'privilege relatif aux règlements' tel dans l'affaire *Union Carbide c. Bombardier* (banc de 9, unanime - en appel de la Cour d'appel du Québec)<sup>5</sup>:
- « [31] [...] privilege relatif aux règlements est une règle de preuve qui protège les communications échangées entre des parties qui tentent de régler un différend. Parfois appelé la règle des communications faites « *sous toutes réserves* », ... »
- « [36] Dans l'arrêt *Globe and Mail* [ndlr : note <sup>6</sup>] la Cour Suprême a confirmé que le privilege relatif aux règlements qui existe en common law s'applique au Québec.
- [40] Le privilege relatif aux règlements s'applique aux négociations en vue d'un règlement afin d'en assurer la confidentialité avec entre autre une exception au privilege lorsqu'une partie cherche en certaines circonstances à établir l'existence ou la portée d'un règlement.

<sup>5</sup> *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*, [2014] 1 R.C.S. 800; quoique l'arrêt adresse un contrat de médiation et son interprétation, les principes au « *sous toutes réserves* » sont clairement énoncés.

<sup>6</sup> *Globe and Mail c. Canada (Procureur général)*, [2010] 2 RCS 592 (en appel de la Cour d'appel du Québec) (banc de 9, unanime). VOIR aussi *Sable Offshore Energy Inc. c. Ameron International Corp.*, 2013 CSC 37, [2013] 2 R.C.S. 623.



- [41] Le Tribunal s'attarde au contenu de la Lettre Bernier Fev24 [et au concept du privilège qui sera aussi utile lors de l'analyse de la Pièce P-11 ci-dessous (à la rubrique 'Date de réception du bâtiment')] tant d'une part pour admissions qui y sont contenues pouvant bénéficier aux Bénéficiaires et d'autre part, pouvant supporter la position de l'Entrepreneur que certains de ces Points sont une conséquence directe des choix des Bénéficiaires ou découlent de matériaux fournis, ou d'actions ou omissions de sous-traitants mandatés directement par les Bénéficiaires.
- [42] La Lettre Bernier Fev24 tant par son contenu que sa date n'est pas une communication dans un cadre de privilège relatif aux règlements.

### **VIII. QUESTIONS EN LITIGE**

- [43] *Exclusions de couverture.* Quels sont les Points en arbitrage qui sont sujets à une exclusion de couverture de la Garantie ?
- [44] *Réception du Bâtiment.* Qu'en est-il d'un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations aux présentes sur la couverture de la Garantie :
- [44.1] après la réception du Bâtiment (art. 10R.) ?
- [44.2] Qu'en est-il de la détermination à la DécisionAdm d'une réception du Bâtiment
- [44.2.1] le 30 septembre 2022 ?
- [44.2.1.1] de l'impact de la réception du Bâtiment sur la 'fin des travaux', point de départ du délai raisonnable pour le 'parachèvement des travaux' ou les 'vices et malfaçons apparents', et
- [44.2.1.2] de l'impact d'une détermination d'une 'fin des travaux' relative à une inspection pré-réception ?
- [45] *Délais.* Qu'en est-il quant au délai raisonnable de la découverte de malfaçons non apparentes ou vices cachés, ou de la découverte des vices de conception ou de construction (2118 C.c.Q.), incluant vices ou pertes graduelles ?
- [46] Ces questions soulèvent de conséquence des questions de caractérisation des Points de malfaçons ou de vices.



## **IX. ANALYSE ET MOTIFS**

### **A. Liminaire**

[47] Nonobstant que la Demande Arb identifie que M<sup>e</sup> Renno agit comme procureur des Bénéficiaires, celui-ci avise toutefois dès le début des procédures qu'il n'agit pas comme procureur mais comme Bénéficiaire.

[48] En *Liminaire*, voici certains principes d'interprétation ou d'application, incluant compétence si requis, qui guident le Tribunal.

#### (1) Principes d'interprétation

[49] En primauté des méthodes d'interprétation applicables, une première balise se retrouve à la Loi d'interprétation (Québec) (« L.I. ») <sup>7</sup> :

« 41. Toute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin. »

et d'intérêt :

« 41.1. Les dispositions d'une loi s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble et qui lui donne effet. »

(nos soulignés)

[50] La Cour Suprême du Canada a maintes fois repris <sup>8</sup> l'application du *modern principle* énoncé par le professeur Driedger (que la Cour cite : E.A. Driedger Construction of Statutes (2e éd. 1983)), qui fait consensus en tant que méthode d'interprétation législative depuis l'arrêt phare de *Stuart* rendu en 1984 :

« [TRADUCTION] Aujourd'hui il n'y a qu'un seul principe ou solution: il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et

<sup>7</sup> Loi d'interprétation L.R.Q. c. I-16

<sup>8</sup> VOIR entre autres : *La Reine c. Golden*, 1986 CanLII 50 (CSC), [1986] 1 R.C.S. 209, - « ... une conclusion réalisable et compatible avec les objectifs évidents de la loi en cause » pp. 214 et 215; *Québec (Communauté urbaine) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*, [1994] 3 R.C.S. 3, « ... donner effet à l'esprit de la loi et au but du législateur » p.17; *Canada c. Loblaw Financial Holdings Inc.*, 2021 CSC 51 : « ... suivant leur sens ordinaire et grammatical et de manière à s'harmoniser avec leur contexte global et les objets de la LIR » paragr. 3.



grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur. »<sup>9</sup> (nos soulignés)

incluant, encore récemment, par la Cour Suprême (2022) au même effet dans le cadre d'un appel d'un arrêt de notre Cour d'appel, sous un banc de 9, unanime<sup>10</sup>.

[51] Le *Code de procédure civile* (C-25.01) (C.p.c.) ne s'applique pas à un tribunal administratif et donc au Tribunal (sauf dispositions spécifiques<sup>11</sup>) qui est un tribunal statuaire<sup>12</sup> comme nous le rappelle notre Cour d'appel (en 2006)<sup>13</sup> et entre autres de nouveau dans l'affaire *Pickard* en 2012<sup>14</sup> au même effet, mais le Tribunal peut certes s'en inspirer lorsqu'opportun.

[52] D'autre part la Cour Suprême nous enseigne, tel dans l'affaire *Tranchemontagne*<sup>15</sup> que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher des questions de droit, tel le Tribunal:

« 14. [...] sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis »

et

« 26. [...] qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. ».

## (2) De novo et Ordre public de protection

[53] Rappelons de nouveau que l'arbitrage au Règlement est *de novo* de la Décision Adm, tel que confirmé dans l'affaire *Moseka* (2018)<sup>16</sup>:

<sup>9</sup> *Stuart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 SCR 536, p. 578.

<sup>10</sup> *R. c. J.D.*, 2022 CSC 15, par. 21-23

<sup>11</sup> tel qu'il peut être spécifiquement prévu au Règlement par exemple pour fins d'homologation (article 121 du Règlement; voir aussi l'article 119 (4)).

<sup>12</sup> En plus du terme « tribunal administratif », on réfère *inter alia* dans divers textes au terme de « tribunal d'origine législative » auquel fait référence la juge Langlois en référence au Règlement dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle* 2008 QCCS 3274, par. 23.

<sup>13</sup> *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

<sup>14</sup> *Pickard c Olivier* 2012 QCCA 28, Hon. Dalphond J.C.A.

<sup>15</sup> *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien soutien aux personnes handicapées)* 2006 CSC 14.

<sup>16</sup> *Moseka*, Supra, note 4.



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

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

[54] Le Règlement est d'ordre public; le Tribunal réfère notamment aux propos de l'Honorable P. Rayle <sup>17</sup> qui s'exprimait pour notre Cour d'appel incluant que les dispositions du Règlement sont d'ordre public de protection <sup>18</sup>; les Parties ne peuvent y déroger ou s'y soustraire.

[55] L'Administrateur s'oblige à cautionner les obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur qui adhère au Plan, et qui est en défaut de ces obligations. Ceci étant, comme toute garantie, qu'elle soit légale ou conventionnelle, le Plan n'est ni illimité ni inconditionnel, mais bien limité tant sur le plan procédural pour son application (entre autres dans le temps – avant ou après réception du Bâtiment) et quant à la nature des désordres couverts, comme nous l'enseigne la Cour d'appel dans *Desindes* <sup>19</sup> :

« [13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la « réception du bâtiment », soit : « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine... ».

### (3) De ne pas statuer -

[56] Pour l'Administrateur de décider de ne pas statuer dans le cadre d'une décision est en soi une décision de l'Administrateur au sens du Règlement <sup>20</sup>.

[57] L'Administrateur n'a pas autorité à émettre ou modifier une décision rendue alors qu'un processus d'arbitrage est engagé <sup>21</sup>.

<sup>17</sup> *Op. cit. Desindes*, Supra note 1 (banc : Hon. Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle), , paragr. 11.

<sup>18</sup> *Op. cit. Supra*, note 1, les arrêts *Desindes* et *MYL Développements*.

<sup>19</sup> *Idem, Desindes*, paragr. 13.

<sup>20</sup> *Frève et al c. Les constructions Levasseur inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, AZ-51117075, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, (CCAC) (2014.06.04); et *inter alia* du soussigné *Desrochers c. Sotramont Québec inc.*, 2010 CanLII 36091 ou *Matheos-Erimos c. Construction D'Astous Ltée. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, AZ50557084.

<sup>21</sup> *Spooner c. Fournier* 2009 QCCS 1652, paragr. 30 et voir aussi cité *Brunelle entrepreneur inc. c. Leblanc*, 2005 CanLII 59103 (QC OAGBRN), 2005 CanLII 59103, paragr. 38 à 41; *Olivier c. Construction André*  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) Décision - Dossier n° : S24-053001-NP  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre 2025.09.08





[58] Et même si la question n'était pas soulevée par une dénonciation, ce qui n'est pas inféré, le Tribunal confirmerait juridiction. Notre Cour supérieure y porte attention, entre autres dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc.*<sup>22</sup> sous lequel Hon. juge Sévigny conclut que l'arbitre n'a pas excédé sa compétence en se prononçant sur une question qui n'était pas spécifiquement énoncée à une dénonciation.

[59] Cette juridiction découle entre autres de l'étendue de la notion de différend au sens du Règlement, qui prévoit que la seule avenue pour une partie de contester une décision de l'Administrateur est l'arbitrage au Règlement, compétence exclusive de l'Arbitre:

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

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

[60] Il y a maintenant 20 ans que notre Cour d'appel a confirmé que le différend au sens du Règlement n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire.

[61] En effet, dans l'arrêt phare *Desindes*<sup>23</sup> :

« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. » (paragr. 32)

et, de plus :

« Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente... le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie ... » (paragr. 33)

(nos soulignés).

---

*Richard inc.*, 2007 CanLII 54578 (QC OAGBRN), 2007 CanLII 54578, paragr. 18 à 20; *Spooner c. 9020-8034 Québec Inc. (Entreprises Robert Gagnon)*, 2006 CanLII 605511.

<sup>22</sup> *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire* 2008 QCCS 2686.

<sup>23</sup> *Desindes*, Supra note 1.





[62] Une jurisprudence constante de nos Cours traitant du Règlement est au même effet ou découle du même principe <sup>24</sup>.

#### (4) Suppléer au silence du Règlement et Interprétation

[63] Le Tribunal souligne les commentaires de Hon. juge Monast dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis* <sup>25</sup> (révision judiciaire pour excès de juridiction) quant à l'article 116 du Règlement <sup>26</sup>:

« [46] C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties »

« [76] Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles d'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie »

(nos soulignés)

#### (5) Équité

[64] Le Règlement stipule à son art. 116 R.:

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

<sup>24</sup> *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier* où le juge Gascon (alors de la Cour supérieure et par la suite de la Cour Suprême) indique simplement que le différend 'ne fait pas l'objet d'une décision ...'. Le jugement de la Cour supérieure a été rendu oralement sur le banc; le soussigné a étudié et analysé copie de la requête introductive d'instance en révision judiciaire et de la sentence arbitrale visée.

*Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.). alors que l'Administrateur plaide 'qu'il n'y avait pas de différend nécessitant arbitrage ... en l'absence de litige', ce que rejette l'Arbitre; l'Hon. Dufresne (par la suite de notre Cour d'appel) concluant entre autres qu'il n'y a pas excès de compétence de l'arbitre.

*Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart* 2019 QCCS 40 qui confirme la décision arbitrale du soussigné 9266-4374 *Québec Inc. (f/a/s Les Constructions Alyro) c. Alain Phaneuf et Garantie de construction résidentielle (GCR)* CCAC n°: S16-022901-NP, 11 juillet 2017, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre, en rejet d'un pourvoi en contrôle judiciaire par GCR, publiée par Soquij; voir aussi, entre autres, sur la compétence exclusive de l'Arbitre *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. De Vallières Construction inc.* 2023 QCCS 2084 qui cite *GCR c Ewart*.

<sup>25</sup> *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, Hon. M. Monast, J. (C.S.) 505-17-002506-055, 2007.10.26, paragr. 46, pp. 13 et 14 et paragr. 76, pp. 18 et 19.



[65] Le caractère rarissime en droit québécois d'accorder un pouvoir en équité tel qu'au Règlement a été souligné à plusieurs reprises par nos Cours, tel au jugement récent (2023) de la Cour Supérieure dans l'affaire *Construction Design 450*<sup>27</sup>, pourvoi en contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement qui cerne l'étendue de cette disposition de 116 R sous une analyse jurisprudentielle détaillée :

« [108] L'appel à l'équité de l'article 116 est décrit en utilisant des termes généraux, sans définition et sans contraintes autres que, comme déjà mentionné, les « circonstances » doivent justifier son application, et, même là, aucune définition ni contrainte n'est stipulée. »

+

[131] De plus, le texte de l'article 116 ne stipule pas que l'arbitre « peut faire » appel à l'équité. L'organisme réglementaire a choisi les termes « il fait » appel à l'équité, comme il est son devoir de le faire si les circonstances le justifient. En le stipulant ainsi, le Tribunal estime que l'intention était de renforcer l'importance de l'utilisation de l'équité par l'arbitre dans l'exercice de son mandat afin de respecter les objectifs du Règlement. (nos soulignés)

#### (6) Entrepreneur – obligation de résultat

[66] L'obligation de l'Entrepreneur au contrat d'entreprise est généralement (sauf force majeure) une obligation de résultat, non seulement quant aux obligations prévues au contrat et aux plans et devis mais aussi quant au respect des règles de l'art et de la conformité aux usages de l'industrie, tel que le souligne le P<sup>r</sup> Karim commentant l'art. 2100 C.c.Q., sous son ouvrage *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers: construction et rénovation)* :

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages.

[...]

En effet, il n'est pas inutile de rappeler que l'obligation de délivrer un ouvrage conforme aux règles de l'art est une obligation de résultat »<sup>28</sup>

[ndlr : l'auteur citant les décisions en note<sup>29</sup>]. (nos soulignés)

<sup>27</sup> *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette* 2023 QCCS 3827, Hon. Gary D.D. Morrison, j.c.s. Approche prise depuis plus de 20 ans tel sous la plume du juge Dufresne de la Cour Supérieure (maintenant de la Cour d'appel) *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire, et Piquette et al*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.) paras. 97 et 98.

<sup>28</sup> KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2<sup>e</sup> édition, 2011, para. 248.

<sup>29</sup> *Motel Lévesque inc. c. Industries Desjardins ltée*, AZ-97021094, J.E. 97-246 (C.S.); *Assurance mutuelle des fabriques de Montréal c. Constructions Loracon inc.*, AZ-50427814, 2007 QCCQ 3215; *Compagnie d'assurances St-Paul/St-Paul Fire & Marine Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.*, 2009 QCCQ 56 (jugement alors porté en appel).

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n° : S24-053001-NP

2025.09.08



[67] L'article 2100 C.c.Q. prévoit que l'entrepreneur est tenu d'agir au mieux des intérêts de son client, avec prudence et diligence, et ceci emporte qu'il a un devoir de renseignement<sup>30</sup> et de conseil à l'égard de ses clients<sup>31</sup>.

[68] Les auteurs Edwards et Ignacz dans *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur*<sup>32</sup>, analysant les termes de l'art. 2100 C.c.Q, soulignent l'obligation de résultat de l'Entrepreneur dans un cadre de contrat d'entreprise, de sa responsabilité pour ses sous-traitants, et confirment son fardeau de preuve s'il cherche à s'exonérer:

« Le deuxième alinéa de l'article 2100 C.c.Q., au chapitre du contrat d'entreprise ou de service, énonce maintenant formellement le principe général selon lequel l'entrepreneur ne peut, lorsqu'il est tenu à une obligation de résultat, se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant la force majeure. »

et concluent d'autre part :

« Dans le même sens, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations. Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant. » (nos soulignés)

[69] Notons que l'on retrouve, soit au contrat d'entreprise ou de vente, application des règles de garanties qui découlent de chacune de ces circonstances; en effet, la garantie prévue par 2120 C.c.Q. applicable au contrat d'entreprise, (et au contrat de vente par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. et 2124 C.c.Q. : promoteur immobilier) alors que la garantie de qualité prévue par l'article 1726 C.c.Q. au chapitre de la vente trouve application au contrat d'entreprise par l'effet de l'article 2103 C.c.Q.

---

<sup>30</sup> *ABB inc. c. Domtar inc.* 2005 QCCA 733, paragr. 72, (confirmé par Cour Suprême [2007] 3 S.C.R. 46, 2007 CSC 50). **Voir aussi** note infra 37.

<sup>31</sup> *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659. (appel rejeté 2011 QCCA 730). *Érablière J. Cloutier inc. c. Constructions Paul-Eugène Turcotte & Fils inc.*, 2017 QCCS 4506, paras 40 et 41. *Cloutier et Tanaka cités de nouveau dans Constructions Béland et Lapointe inc. c. Immobilier Multi-Locatif Québec inc. (Développement immobilier GCS inc.)*, 2024 QCCS 1089.

<sup>32</sup> IGNACZ, Marianne et EDWARDS, Jeffrey, *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de KOTT, Olivier F. et ROY, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542.



## (7) Fardeau de preuve

[70] Les règles générales du fardeau de preuve se retrouvent aux articles 2803 C.c.Q.<sup>33</sup> et 2804 C.c.Q (probabilité). Il est important de noter que les Bénéficiaires n'ont pas à prouver la cause d'une problématique, malfaçon ou vice, mais uniquement le préjudice (certains utilisent le terme 'dommage') subi.

[71] Dans un cadre d'activité de construction, et encore plus lorsqu'il s'agit d'un contrat avec plans et devis, on peut identifier l'obligation de résultat de l'Entrepreneur telle que précitée et le fardeau de preuve correspondant comme :

« *Obligation de résultat* – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire<sup>34</sup> [...] selon certaines spécifications, est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la faute du débiteur [...] Elle place sur ses épaules le fardeau de démontrer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable. »<sup>35</sup>

(nos soulignés)

[72] Non seulement l'Entrepreneur se doit d'être responsable de ses sous-traitants, mais l'Entrepreneur a une obligation de renseignement, d'information (tel que mentionné précédemment) envers son client pour tous les travaux par celui-ci ainsi que ceux de ses sous-traitants (et tant préalablement à la signature du contrat les liant que lors de l'exécution subséquente des travaux<sup>36</sup>, incluant correctifs s'il en est), obligation que l'on retrouve aussi entre autres sous l'article 2102 C.c.Q., et tel que reconnu par nos tribunaux, incluant la Cour Suprême du Canada<sup>37</sup>.

<sup>33</sup> « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

<sup>34</sup> Art. 2098 C.c.Q; Voir aussi: 2911663 Canada inc. c. A.C. Line Info inc., J.E. 2004-811 (C.A.), REJB 2004-60090 et Gagnon c. Bisson inc., J.E. 2004-671 (C.S.), REJB 2004-54512.

<sup>35</sup> BAUDOUIN, Jean-Louis et DESLAURIERS, Patrice, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 7<sup>e</sup> éd., paragr. 1-1251.

<sup>36</sup> A.C. Line Info Inc. c. 2911663 Canada Inc., AZ-50103715, J.E. 2002-232 (C.S.); voir aussi *Sperandio c. 3095-9571 Québec inc. (Construction Melcon)*, AZ-50319394 (C.S.).

<sup>37</sup> Voir décision charnière sur cette question *Banque de Montréal c. Bail Ltée* [1992] 2 R.C.S. 554 ainsi que l'arrêt de notre Cour d'appel dans *ABB inc. c. Domtar inc.* (précitée Supra note 30) alors confirmé par la Cour Suprême (précitées, Supra note 30) sous la plume de Hon. Gonthier, J.

« Cette obligation s'applique autant à des grands chantiers (sujet de l'arrêt) mais aussi "...contrat de petite envergure, pour la construction d'une maison unifamiliale par exemple ..." » p. 592.



## (8) Contrat formulaire GCR versus Contrat EMC

[73] Le Contrat EMC précède (2 mars 2021) le Contrat sur formulaire pré-imprimé GCR (24 mars 2021).

[74] On se rappellera les modalités de l'art. 140 du Règlement qui stipule quant au Plan :

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

[75] D'abondant, le Contrat EMC demeure valide entre les Parties mais pour les fins de la Garantie et donc des présentes, notons qu'une renonciation par les Bénéficiaires, de toute disposition qui est contraire au Règlement donc contraire à l'ordre public de protection est nulle *ab initio*, que ce soit, à titre d'exemples seulement, tels sous le paragraphe 'Termes de paiements' (page 6 de 7) la disposition que le client (les Bénéficiaires) ne pourra réclamer aucun dommage de l'Entrepreneur pour tout retard dans les travaux, ou la clause pénale au pénultième paragraphe de cette page 6.

[76] On constate que le Contrat EMC qui est référé au Cahier comme joint à la Lettre Bernier Fev24 et transmis initialement le jour précédent sous courriel à GCR (pièce A-8 *in fine*), transmissions préalables à la visite des lieux par le conciliateur auteur de la DécisionAdm et donc de connaissance, n'a pas été analysé, considéré ou discuté sous la DécisionAdm et il aurait été certes d'intérêt que le conciliateur s'y adresse.

### **B. Exclusions de la Garantie**

[77] L'Entrepreneur soumet que les Points 6, 9, 10, 15, 17 et 19 sont exclus du Plan à titre d'exclusions de couverture prévues à l'art. 12 du Règlement. Lors de l'Instruction, l'Entrepreneur soulève de plus un élément du Point 12 'Plomberie' invoquant l'article 16.3 du Contrat de garantie à titre d'exclusion de couverture; nous adresserons ces exclusions soumises ou plaidées sur cet aspect d'exclusion dans le cadre de la présente rubrique, et si requis plus avant par la suite.

#### (1) Clause du Contrat de garantie – nullité *ab initio*

##### *Point 12 'Plomberie' – pente de douche design*

[78] Les Bénéficiaires avancent que la pente de la douche dans la salle de bain principale est inadéquate.



- [79] On doit comprendre que cette douche est dite de design 'à l'italienne', soit requérant selon les Bénéficiaires contre pente alors que l'arrière de la douche est ouverte et qu'il n'y a pas de panneau quelconque entre celle-ci et la cuvette de toilette.
- [80] Le Tribunal a requis lors de sa visite des lieux des tests de jets d'eau de la tête de douche et de l'effet du jet sur le plancher et de l'écoulement de l'eau vers la cuvette; nous y reviendrons si requis.
- [81] L'Entrepreneur fait valoir que la problématique liée à la pente de la douche découle directement des plans fournis par LeBlanc dont le services à titre de designer ont été retenu par les Bénéficiaires. Il soutient que, conformément à ces plans, il a exécuté les travaux en respectant les spécifications établies; nous y reviendrons.
- [82] Il invoque en ce sens l'article 16.3 du Contrat de garantie, qui stipule que sont exclus de la garantie tout vice de bâtiment ou vice de sol résultant d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisis par les Bénéficiaires.
- [83] Une lecture comparative du Règlement (art. 12 R dans nos circonstances) et de l'article 16 du Contrat de garantie dont le titre est ~ 'EXCLUSIONS DES GARANTIES' ~ soulève d'une part plus que des similitudes alors que les sous-paragraphes 16.1.1. à 16.1.11 du Contrat de garantie sont identiques, de même texte, aux exclusions de l'art. 12 R. mais alors que les dispositions ou exclusions de l'art. 16.3 Contrat de garantie ne se retrouvent pas au Règlement.
- [84] Le Règlement, d'ordre public de protection, prévoit :
- « 5. Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle. »
- et
- « 139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle. »
- [85] Le Tribunal considère que le sens ordinaire et grammatical de ces articles est clair, ne requiert pas interprétation plus avant, mais si requis, d'abondant l'intention du législateur et l'objet de la loi est d'ordre de protection.
- [86] De plus, la règle d'interprétation des lois *expressio unius est exclusio alterius* où la mention spécifique d'une chose vaut exclusion de celles qui ne sont pas mentionnées se retrouve sans aucun doute dans cette absence au Règlement de





l'art. 16.3 du Contrat de garantie, alors que tous les autres paragraphes du Règlement sont verbatim celles de chacune des sous-paragraphes de de l'art. 16.1.

[87] Le Tribunal est d'avis que l'article 16.3 du Contrat de garantie est inconciliable avec le Règlement, donc nul, de nullité *ab initio*, absolue, et que l'Entrepreneur ne peut s'en prévaloir.

## (2) Exclusions de couverture de l'article 12 du Règlement

[88] D'autre part, il y a exclusions de la Garantie prévues à l'art. 12 du Règlement, entre autres pour nos fins dans les circonstances de ce dossier:

« 12. Sont exclus de la garantie:

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

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

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

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

5° l'obligation de relogement [...] et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels [...] :

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

[...]

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

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

[89] Il s'agit d'une question mixte de fait et de droit, et essentiellement d'une question de fait déterminant si l'exclusion trouve application. Toutefois, on note que certains de ces Points ont été rejetés à la DécisionAdm pour raison de délai de dénonciation déraisonnable.

[90] Pour faciliter lecture subséquente, notons en exergue de la DécisionAdm:



Point 6 - Infiltration d'eau – 3<sup>e</sup> étage : caractérisé de vice caché, mais rejet car dénoncé plus de 11 mois de sa découverte;

Point 9 – Balcon arrière : caractérisé de 'travaux de parachèvement et/ou de malfaçon apparente', mais rejet car dénoncé plus de 15 mois de la réception du Bâtiment;

Point 10 – Balcon et muret avant – coffrage initial par l'Entrepreneur, reprise par un entrepreneur mandaté par les Bénéficiaires;

Point 15 entrée principale et plancher de bois – Travaux de menuiserie - caractérisés de 'travaux de parachèvement et/ou de malfaçon apparente' en partie par un sous-traitant mandaté par les Bénéficiaires, mais rejet car dénoncé plus de 15 mois de la réception du Bâtiment;

Point 17 – Portes et fenêtres – matériaux et installation par des sous-traitants mandatés par les Bénéficiaires;

Point 19 – Toiture et appentis - caractérisés de 'travaux de parachèvement et/ou de malfaçon apparente' mais rejet car dénoncé plus de 15 mois de la réception du Bâtiment;

[91] On comprend que la *ratio decidendi* de la DécisionAdm pour les Points 6, 9, 15 et 19 est de nature d'un délai déraisonnable de dénonciation, soit quant à (i) découverte au sens de l'art. 10 R., ou (ii) réception du Bâtiment déterminée unilatéralement *de jure* par la DécisionAdm (mais sur une base d'interprétation *de facto*).

[92] Dans ces circonstances, le Tribunal a choisi d'analyser en premier lieu s'il y a exclusion de la couverture de la Garantie, et selon les constats, si requis d'adresser séparément (i) la détermination de la date de 'réception du Bâtiment' et donc, s'il en est, de la 'fin des travaux' au sens du Règlement, et (ii) de conséquence si requis la raisonnableté du délai applicable, qui requiert d'autre part caractérisation de la problématique alléguée.

*Point 10 - Balcon et muret de béton avant*

[93] Le Rapport Larochelle relève plusieurs irrégularités relativement à ce Point, notamment le fait que le solin de maçonnerie est directement déposé sur le balcon, sans dégagement vertical adéquat à la jonction du mur et de la dalle. De plus, des irrégularités importantes sont constatées sur les surfaces des marches, dont la hauteur est inégale.





- [94] L'Administrateur rejette la réclamation des Bénéficiaires, concluant que le Point 10 ne fait pas '...partie intégrante du contrat intervenu entre les Parties' et qu'en conséquence, il ne relève pas de la Garantie.
- [95] Il ressort de la preuve que, dans le projet initial, les marches n'étaient pas conçues comme elles apparaissent lors de la visite des lieux par le Tribunal. En mai 2022, un changement de configuration a été apporté, ajoutant un décroché dans la conception. À ce moment, l'Entrepreneur a dû obtenir une autorisation municipale pour cette nouvelle configuration. Avant cette modification, la fondation avait déjà été coulée, incluant un muret destiné à supporter les marches (dont constat qu'il est distinct de l'ensemble actuel du balcon et marches avant).
- [96] En attente de l'autorisation municipale précitée, l'Entrepreneur a procédé uniquement au coffrage des marches.
- [97] Suivant la problématique liée au balcon arrière, l'Entrepreneur aurait admis ne pas avoir l'expertise pour la nouvelle configuration des marches demandée par les Bénéficiaires; ces derniers ont mandaté un autre sous-traitant, qui a réalisé un nouveau coffrage ainsi que les marches.
- [98] L'ensemble des travaux a finalement été repris et refait à neuf, l'Entrepreneur a retiré ses installations, crédité le temps travaillé et n'a pas participé aux travaux subséquents.
- [99] Concernant l'installation des tuyaux de glycol, la preuve démontre que la fondation a été coulée par l'entreprise Fondation Quatre Saisons, qui a ensuite confié l'installation du système de chauffage au sous-traitant Chauffage Racine et l'Entrepreneur n'est intervenu à aucune étape de ces travaux.
- [100] Les Bénéficiaires ont eux-mêmes assumé les paiements des sous-traitants précités.
- [101] Le Tribunal conclut que le Point 10 constitue une exclusion au sens de l'art.12 paragraphes 1, 3 et 9 du Règlement. Il est établi que les modifications apportées au projet ont été décidées par les Bénéficiaires, qui ont directement mandaté d'autres sous-traitants pour la fourniture des matériaux et l'exécution des travaux.
- [102] Bien que l'Entrepreneur ait assuré la gestion du chantier, sa seule présence ne suffit pas à lui imputer la responsabilité des déficiences constatées. De plus, la preuve démontre que l'Entrepreneur a retiré ces frais de sa facturation et que les travaux ont été directement assumés par les Bénéficiaires.



- [103] Conséquemment, la réclamation des Bénéficiaires quant au Point 10 est rejetée et la DécisionAdm sur ce Point est maintenue. De plus, le retrait/enlèvement du muret avant (photo 48, p. 39/72 Rapport Larochelle) et la remise en état du terrassement pour ces fins, s'il en est, est à la charge des Bénéficiaires.

Point 17 - Installation – portes et fenêtres

- [104] Les Bénéficiaires réclament des correctifs en raison d'infiltrations d'eau, ainsi que d'une condensation excessive sur certaines fenêtres, notamment sur les portes-patio installées au troisième étage, à l'avant de la résidence.
- [105] Ils rapportent que ces portes ont été particulièrement problématiques durant l'hiver avec la formation de givre et d'accumulations d'eau s'écoulant du haut des portes et stagnantes dans les rails intérieurs du patio.
- [106] L'Administrateur a rejeté cette réclamation en concluant que les portes et fenêtres ont été installées par un sous-traitant engagé directement par les Bénéficiaires, de sorte que leur installation ne fait pas partie du contrat entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.
- [107] Les Bénéficiaires soutiennent toutefois que, bien que les portes et fenêtres aient été installées par l'entreprise Alumilex, avec laquelle ils ont contracté directement, c'est à l'Entrepreneur qu'incombait la responsabilité de calfeutrer et de sceller les contours, ce qui, selon eux, engage sa responsabilité quant aux désordres constatés.
- [108] Les Bénéficiaires ont affirmé que l'Entrepreneur a travaillé conjointement avec Alumilex et Ubenix, sous-traitants engagés par les Bénéficiaires, afin de coordonner la pose des portes et fenêtres.
- [109] L'Entrepreneur quant à lui soumet que son rôle quant aux portes et fenêtres se limitait à l'organisation et coordination des dates pour l'installation de ceux-ci par le sous-traitant des Bénéficiaires qui avait la charge de l'installation et de l'isolation.
- [110] Il ressort du témoignage de Larochelle que les joints des fenêtres ont été réalisés par Alumilex et non par l'Entrepreneur.
- [111] Bien que l'Entrepreneur, en tant que responsable du chantier, ait été nécessairement présent sur les lieux lors des travaux, cela ne signifie pas pour autant qu'il est responsable des déficiences liées aux interventions de sous-traitants engagés directement par les Bénéficiaires.



[112] La preuve prépondérante démontre que l'installation des portes et fenêtres, y compris leur calfeutrage et leur finition, a été réalisée par ces sous-traitants, et que l'Entrepreneur ne s'est pas chargé de ces travaux. Ainsi, toute malfaçon ou défaut d'installation relève des sous-traitants concernés et ne saurait être imputée à l'Entrepreneur.

[113] Le Tribunal considère que cette situation constitue une exclusion au sens de l'article 12 paragr. 1 du Règlement. La réclamation des Bénéficiaires quant au Point 17 est rejetée et la DécisionAdm sur ce Point est maintenue.

Points 6, 9, 15 et 19

[114] Alors que l'Administrateur rejette ces réclamations pour motif de délai de dénonciation déraisonnable, l'Entrepreneur plaide que ces Points sont des exclusions au Plan; nous adressons la question d'exclusion en premier lieu, alors que la question du délai sera couvert sous rubrique distincte par la suite.

Point 6 – Infiltration d'eau – Plafond du troisième étage

[115] Ce Point concerne des infiltrations d'eau observées au plafond du troisième étage, se manifestant à des endroits distincts et à trois périodes différentes.

[116] L'Administrateur, dans son analyse, qualifie ce désordre de vice caché mais rejette la réclamation en raison d'un délai de dénonciation déraisonnable.

[117] L'Entrepreneur, tel que mentionné précédemment, affirme que cette problématique ne relève pas du Plan en vertu des exclusions de l'art. 12 paras. 3 et 4 R. (et ne se prononce donc ni sur la raisonnable du délai ni sur la nature du désordre allégué).

[118] Il ressort de la preuve que les infiltrations d'eau sont apparues après que l'Entrepreneur eut quitté le chantier en novembre 2022, alors que la toiture n'était pas achevée et alors que les Bénéficiaires allèguent que confrontés à des travaux inachevés et à un manque de réponse à leurs questions, ils ont retenu les paiements à partir de juin 2022 afin selon eux de se protéger et d'obtenir la finalisation des travaux.

[119] Quant à l'état de la toiture durant cette période, selon le Rapport Larochelle, la membrane TPO installée sur la toiture n'a pas été finalisée au niveau du pourtour de la terrasse et n'était pas conforme aux Plans d'architecture, lesquels spécifiaient une membrane bicouche élastomère de marque Soprema ou équivalent.



- [120] Larochelle, après examen visuel, n'a pas pu déterminer avec certitude l'origine des infiltrations, mais a relevé selon lui plusieurs causes potentielles, notamment un défaut de la toiture résultant d'un travail mal exécuté et inachevé.
- [121] Selon l'Entrepreneur, en n'ayant pas pris les mesures nécessaires pour assurer l'étanchéité du toit alors qu'ils savaient qu'il n'était pas achevé, les Bénéficiaires ont causé le désordre qu'ils réclament.
- [122] Les Bénéficiaires ont témoigné qu'en octobre et novembre 2022, Bérubé a effectué une inspection avec l'Entrepreneur, témoignage non-contredit, afin de s'assurer de l'étanchéité du toit avant l'arrivée de l'hiver. Ce dernier l'aurait alors rassurée quant à l'étanchéité du toit, et ce, sans émettre de réserve.
- [123] Dans son appréciation des témoignages, le Tribunal ne peut retenir l'argument de l'Entrepreneur selon lequel les Bénéficiaires seraient responsables du désordre en raison d'un défaut d'entretien ou d'une mauvaise utilisation du bâtiment.
- [124] La preuve démontre plutôt que les infiltrations d'eau trouvent leur origine dans l'absence d'achèvement des travaux de toiture et dans la non-conformité de la membrane installée par l'Entrepreneur.
- [125] De plus, et d'importance pour nos fins, l'Entrepreneur a une obligation (Annexe II R.) de :
- « 18° à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier; »
- [126] De plus, l'argument de l'Entrepreneur selon lequel cette réclamation ne relèverait pas du Plan en vertu des articles 12(3) et 12(4) du Règlement n'est pas retenu, la problématique ne résultant ni d'un défaut d'entretien ni de l'usure normale du bâtiment, mais bien d'un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles, soit l'exécution conforme et complète des travaux de toiture, et ce, que l'Entrepreneur soit ou non justifié d'arrêter les travaux en raison du défaut de paiement, question qui ne relève pas à ce stade du Tribunal d'arbitrage, notant toutefois d'abondant l'art. 11 R <sup>38</sup>

<sup>38</sup> « 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 fidéicommissaires 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. »



Point 9 - Parachèvement et malfaçon balcon arrière

- [127] Le Point 9 porte sur des fissures visibles au niveau du balcon arrière du Bâtiment sous lequel se trouvent deux espaces distincts : un rangement non chauffé et une chambre froide communicant avec l'intérieur du Bâtiment.
- [128] Tel que mentionné précédemment, le Rapport Larochelle révèle d'importantes infiltrations d'eau dans la pièce de rangement sous le balcon, infiltration prévisible par la présence de fissures du balcon, ainsi que la visibilité des barres d'armature; désordres également constatés lors de la visite des lieux par le Tribunal.
- [129] Quant à la chambre froide, le Rapport Larochelle souligne une déficience liée aux Plans d'architecture et les Bénéficiaires soulignent que cette défaillance a rendu la chambre froide inutilisable en raison d'une forte humidité et d'odeurs persistantes.
- [130] À l'instar du Point 6, l'Administrateur a de même rejeté la réclamation au motif d'un délai de dénonciation déraisonnable. Selon son analyse:
- « La visite des lieux nous a permis de constater que le point 9 consiste en des travaux de parachèvement du bâtiment et/ou de malfaçon apparente faisant partie intégrante du contrat intervenu entre les parties.  
Toutefois, on constate qu'il s'est écoulé environ quinze mois suivant la réception du bâtiment fixée au 30 septembre 2022 par l'administrateur et la date à laquelle la réclamation écrite du bénéficiaire a été reçue par l'administrateur le 27 décembre 2023 ».
- [131] Il appert des témoignages qu'une tentative de réparation des fissures apparaissant sur le balcon a été effectuée avant l'inspection par Larochelle, les fissures ayant été injectées avec une résine de polyuréthane.
- [132] La Bénéficiaire Bérubé a témoigné qu'au cours de l'été 2023 les Bénéficiaires ont retenu les services d'un sous-traitant pour procéder à l'injection d'un produit dans les fissures et pour réaliser des finitions sur la surface du balcon; l'Entrepreneur a admis que son travail sur ce balcon arrière a été déficient, et la preuve nous informe que l'Entrepreneur a confirmé aux Bénéficiaires un crédit sur les montants initialement réclamés par l'Entrepreneur pour ces travaux.
- [133] Après analyse des témoignages et de la preuve soumise, le Tribunal conclut que les correctifs apportés par les Bénéficiaires constituent une intervention volontaire de leur part visant à remédier à des défauts dans les matériaux et le travail de



l'Entrepreneur ceux-ci ne sont pas étrangers selon le Tribunal aux problématiques soulevées.

[134] Dès lors, le Tribunal conclut que la problématique du balcon ne relève pas d'une exclusion prévue à l'article 12 du Règlement, que ce soit les articles cités par l'Entrepreneur ou sous l'art. 12 (1) R. qui vise « des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire », ce qui n'est pas le cas, les matériaux et ouvrage initiaux sont ceux de l'Entrepreneur et cette intervention d'injection aux fissures par les Bénéficiaires s'inscrit dans une mitigation des dommages et comme « ... mesures ont dû être mises en place... » par les Bénéficiaires au sens et esprit du paragr. 18 de l'Annexe II (précité).

[135] Les éléments du Point 9 ne sont pas sujets d'une exclusion de couverture de la Garantie.

#### Point 15 - Travaux de menuiserie

[136] Les Bénéficiaires ont dénoncé des désordres liés à des travaux de menuiserie, notamment :

[136.1] Une dénivellation marquée entre la jonction de la céramique et le plancher de bois à l'entrée principale;

[136.2] Des dommages aux marches de l'escalier menant au sous-sol;

[136.3] Des dommages sur environ une vingtaine de lattes de bois, attribués à une protection temporaire inadéquate pendant les travaux de construction, ainsi qu'à un nettoyage de colle ayant altéré la surface du plancher.

[137] L'Administrateur qualifie ce désordre de travaux de parachèvement et/ou de malfaçon apparente mais rejette la réclamation en raison d'un délai de dénonciation déraisonnable.

[138] On doit toutefois distinguer entre la dénivellation de plancher et les dommages réclamés pour les autres éléments de ce Point.

#### *Dénivellation plancher*

[139] L'Entrepreneur a témoigné que le choix et l'installation du plancher de bois, à l'exception des paliers de l'escalier, relevaient exclusivement des Bénéficiaires.



Ceux-ci avaient la responsabilité d'acheter les matériaux et d'en assurer la pose et ont d'ailleurs eux-mêmes retenu les services d'un sous-traitant.

- [140] Avant la pose du plancher, une rencontre a eu lieu entre la Bénéficiaire Bérubé, LeBlanc, le sous-traitant des Bénéficiaires et l'Entrepreneur, suivant laquelle la Bénéficiaire a choisi de créer une pente sur la dernière planche, conformément aux recommandations du sous-traitant, plutôt que d'installer une moulure de transition recommandée par l'Entrepreneur.
- [141] L'Entrepreneur allègue que les Bénéficiaires étaient au courant de l'éventuelle différence de niveau puisque le plancher de bois franc était déjà installé avant la pose de la céramique.
- [142] À la lumière des faits exposés lors de l'Instruction, le Tribunal considère que la dénivellation du plancher est exclue du Plan en vertu principalement de l'art. 12 paragr. 3 R. (réparations ... qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire) soit de choisir la recommandation de leur sous-traitant, plutôt que celle recommandée par l'Entrepreneur; de même, subsidiairement en application de l'art. 12 paragr.1 R.
- [143] Toutefois, les éléments relatifs aux dommages causés aux lattes de bois et aux marches d'escalier, en l'absence d'intervention des sous-traitants engagés par les Bénéficiaires, seront analysés par le Tribunal dans les sections subséquentes, en ce qui concerne l'applicabilité du régime.

#### Point 19 – Toiture

- [144] Certaines des problématiques soulevées par les Bénéficiaires ont été traitées sous des Points séparés entre autres (i) par les classifications des Bénéficiaires sous leurs dénonciations (que l'on peut comprendre par leurs dates de première observation), (ii) sujettes de certaines représentations de l'Entrepreneur et motifs de contestation tel exclusion de couverture en croisé d'arguments de plans, alors que le Tribunal les considèrent interreliées.
- [145] Plus particulièrement les Points 1 (reconnu), Point 6 (non reconnu), Point 19 (non reconnu, délai), Point 20 (non reconnu, ne rencontre pas les critères) et le Point 18 (réclamé, mais non soumis à l'arbitrage par les Bénéficiaires, alors que la DécisionAdm, sans motifs quelconques, statue que cette réclamation ne correspond pas aux exigences de l'art. 10 R.) (« **Toiture** »).





- [146] Notez que la Toiture sera traitée dans un ensemble regroupé et conséquemment la question d'exclusion de couverture du Point 19 ne se retrouve pas à la rubrique "B. Exclusions de la Garantie" ci-dessus.

### **C. Date de réception du bâtiment**

- [147] D'emblée on note qu'en témoignage lors de l'Instruction l'auteur conciliateur de la DécisionAdm (T.P., membre de l'Ordre) affirme dans sa détermination au 30 septembre 2022 d'une 'Fin des travaux' au sens du Règlement que « ...tous les travaux sont faits sauf des petits [ndlr : travaux] ».
- [148] Il est à tout le moins difficile pour le Tribunal de concilier cet énoncé de fin des travaux et conséquemment de détermination d'une réception du Bâtiment (i) avec la date de la seule visite des lieux par ce conciliateur au 11 mars 2024 soit près de 18 mois plus tard pour les fins de la DécisionAdm, (ii) des constats et photographies au Rapport Larochelle et du contenu de la Lettre Bernier Fev24, documents dont l'Administrateur a connaissance avant sa visite, et (iii) les constats du Tribunal lors de sa visite des lieux quant à l'état du Bâtiment et des travaux, soit non complétés ou requérant correctifs.

#### (1) Dispositions règlementaires – réception, couverture, fin des travaux

- [149] Le Règlement prévoit à la sous-section 'Couverture de la garantie' (applicable dans les circonstances), art. 8 R. les définitions suivantes :

« 8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«fin des travaux»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

« réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger. » (nos soulignés)

- [150] La date de réception est donc un élément central pour déterminer les garanties applicables en vertu du Règlement et leur mise en œuvre.





[151] On note que le concept de « ... bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine » se retrouve au Règlement tant à la définition de 'réception du bâtiment' que de celle de 'fin des travaux'.

[152] La 'réception du Bâtiment' envisage parachèvement ou correctifs, alors que la 'fin des travaux' requiert que «... tous les travaux de l'entrepreneur » soient exécutés.

[153] D'autre part, il est requis de déterminer la nature de « l'acte » posé par le Bénéficiaire qui déclare accepter le bâtiment pour fixer la date de réception qui déterminera à son tour le régime applicable au Règlement.

[154] Le Règlement stipule tel que prescrit par l'art. 17 du Règlement prévu au Chapitre de garantie minimale sous la rubrique IV sous la rubrique 'Mécanisme de mise en œuvre de la garantie' :

« 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.

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux, l'inspection doit être différée. »  
(nos soulignés)

[155] Suite à la détermination d'une date de réception du Bâtiment, et revue d'une date de fin des travaux, la couverture de la Garantie pour nos fins est régie par l'article 10 du Règlement :

« 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. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux 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 préréception;



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 œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection 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;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs. »

(nos soulignés)

## (2) Commentaire initial – Concepts et Chevauchements au présent dossier

[156] Dans les circonstances particulières de ce dossier, il y a certes chevauchement de diverses dispositions du Règlement et d'obligations de l'Entrepreneur, tel, à titre d'exemple, quant :

(i) à la réception du Bâtiment (que l'on retrouve *inter alia* aux art. 8 – définition – sous la sous-section "couverture de la Garantie", et se devant de considérer la question des délais art. 10 R in fine), réception qui se retrouve à la liste des engagements de l'Entrepreneur de l'Annexe II du Règlement (par voie des art. 78 paragr. 3 R. et 91 R.),

(ii) au délai raisonnable (art. 10 R.), et



(iii) de conséquence pour l'inspection pré-réception (art. 17 R.) qui emporte application, s'il en est, de l'art. 19.1 R. que plaide les Bénéficiaires.

### (3) Positions des Parties et de l'Administrateur sur réception

[157] En sommaire de la position des Parties et de l'Administrateur relativement à la date de réception, et commentaires initiaux du Tribunal à ce sujet:

[157.1] L'Administrateur fixe la date de réception du bâtiment et fins des travaux le 30 septembre 2022;

tel que mentionné, le Tribunal est d'avis que cette détermination est erronée et que la réception est postérieure à cette date;

[157.2] Les Bénéficiaires contestent la date fixée par l'Administrateur et soumettent que la date de réception doit correspondre à la date où le bâtiment est en état de servir à l'usage auquel on le destine et soumettent au Tribunal de procéder par inférence au vu de la preuve produite;

[157.3] Les Bénéficiaires soumettent toutefois que tout délai doit débiter à partir du 4 mai 2023, date de la correspondance courriel sous cote P-11 de l'Entrepreneur (« **P-11** » ou « **Pièce P-11** ») requérant le paiement de 223 000\$;

[157.4] L'Entrepreneur quant à lui soumet qu'en septembre 2022, le Bâtiment est en état de servir à l'usage auquel on le destine et que, si requis, on pourrait prolonger cette date au 1<sup>er</sup> novembre 2022. Lors de l'Instruction, l'Entrepreneur soutient, outre les exclusions, que les travaux de parachèvement ne peuvent lui être réclamés en raison de la résiliation du contrat, qu'il considère effective à compter du 4 mai 2023, découlant de la Pièce P-11.

[157.5] Cette date du 4 mai 2023 découlant de la Pièce P-11 se retrouve aux argumentaires de chacune de deux Parties mais avec fondement différent, pour les Bénéficiaires départ des délais et pour l'Entrepreneur, date de résiliation de son 'contrat' avec les Bénéficiaires.

[158] Le Tribunal (i) est d'une part sensible au privilège relatif aux règlements et au contenu de la Pièce P-11 relatif à une offre de règlement qui n'a pas selon la preuve au dossier été acceptée, (ii) se doit de considérer qu'il n'y a pas eu d'objection à la production de P-11 <sup>39</sup>, et (iii) de même tenant compte du témoignage de Carpentier

<sup>39</sup> *Association de médiation familiale du Québec c. Bouvier*, 2021 CSC 54, [2021] 3 RCS 805.

Voir aussi pour circonscrire les exceptions au privilège *Union Carbide c. Bombardier* Supra, note 5.

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

Décision - Dossier n° : S24-053001-NP

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

2025.09.08



confirmant que les Bénéficiaires étaient clairement alors insatisfaits, conclut que P-11 constitue mise en demeure par l'Entrepreneur, mais sans plus pour nos fins, et ce suivant une lecture de P-11 qui souligne « demande de paiement » « du solde impayé », de la recherche d'une « entente pour le paiement » d'un solde net, et que l'Entrepreneur avise « à défaut, [...] pas d'autres choix que de déposer une hypothèque légale pour le plein montant de ce qui est dû' ».

[159] Le Tribunal est donc d'avis autre qu'exprimé par chacune des Parties ou l'Administrateur quant à l'effet de cette date du 4 mai 2023 sur la réception du Bâtiment, ou sur une résiliation par l'Entrepreneur, que ce *soit inter alia* des dates de septembre 2022, novembre 2022 ou mai 2023.

#### (4) Commentaire sur résiliation

[160] Tel que déjà souligné, outre les exclusions, l'Entrepreneur soutient que les travaux de parachèvement ne peuvent lui être réclamés en raison de la résiliation du contrat, qu'il considère effective à compter du 4 mai 2023.

[161] Tant sur résiliation par le client ou par l'entrepreneur les dispositions (2125 et suivantes C.c.Q.) ne sont pas d'ordre public <sup>40</sup> alors que le Règlement l'est, incluant son Annexe II.

[162] Le Tribunal ne se prononce pas sur un constat ou détermination d'une résiliation de l'entente entre les Parties tant le Contrat GCR, le Contrat de Garantie ou le Contrat EMC, soulignant toutefois qu'il n'y a aucune mention de résiliation sous P-11 et que la correspondance P-11 ne constitue pas résiliation d'un contrat d'entreprise, notant d'abondant l'art. 2126 C.c.Q. :

« 2126 C.c.Q. : L'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut résilier unilatéralement le contrat que pour un motif sérieux et, même alors, il ne peut le faire à contretemps; autrement, il est tenu de réparer le préjudice causé au client par cette résiliation.

Il est tenu, lorsqu'il résilie le contrat, de faire tout ce qui est immédiatement nécessaire pour prévenir une perte. »

et « qu'à contretemps », se doit de prendre en considération le manquement de l'Entrepreneur à son obligation « ... de faire tout ce qui est immédiatement nécessaire pour prévenir une perte » et encore plus ce manquement qui s'inscrit

---

<sup>40</sup> *Corporation d'Urgences-santé de la région de Montréal métropolitain c. Novacentre Technologie ltée*, 2014 QCCA 1594.



sous son obligation de l'Annexe II paragr. 18 R (précité) « ... à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment », ce qui n'a pas été fait, au contraire il y a eu abandon du chantier par l'Entrepreneur.

- [163] Quant au motif sérieux pour résiliation unilatérale par l'Entrepreneur, s'il n'agit alors pas à contretemps (2126 C.c.Q.) ou de manière intempestive, notons (i) l'art. 2111 C.c.Q. relatif à une retenue de paiement par les Bénéficiaires, ainsi que pour les fins de la Garantie (ii) l'al. 1 de l'art. 3.6 du Contrat de garantie, sauf toutefois certaines dispositions de l'al. 2 de l'art. 3.6 (selon les circonstances) et de l'art. 4.5 du Contrat de garantie relatif à une suspension ou une résiliation qui sont contraires au Règlement et nulles *ab initio* en conformité de la conjonction des articles 139 R (toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle) et 140 R (un bénéficiaire ne peut renoncer à ses droits par convention – sauf selon certaines circonstances sous contrepartie reçue, ce qui n'est pas le cas au présentes).

#### (5) Distinctions sur le concept de réception – Règlement et Code civil

- [164] Il est essentiel de saisir l'aspect distinctif du Règlement relativement à la réception du bâtiment alors que la *notion civiliste* sous notre *Code civil* réfère à la « réception de l'ouvrage » et bien qu'un ensemble important de concepts qui découlent du *Code civil* et de son interprétation jurisprudentielle ou doctrinale est applicable et utile à l'analyse du Tribunal, certains concepts ne sont pas applicables, tel, uniquement à titre d'exemples :

- que la dénonciation au Règlement interrompt la prescription (vs fin des travaux art. 2116 C.c.Q., sauf recours judiciaire précédent),
- qu'il semble selon *la notion civiliste* qu'il n'est pas nécessaire de constater l'acceptation de l'ouvrage par écrit, celle-ci peut être verbale, ce qui n'est pas le cas au Règlement, ou
- que la réception de l'ouvrage au *Code civil* peut être formelle, ou tacite ce qui n'est aussi pas le cas au Règlement.

- [165] D'intérêt particulier, l'art. 2110 C.c.Q. qui définit la réception de l'ouvrage

« 2110. Le client est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux; celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve »

n'est pas d'ordre public <sup>41</sup> alors que le Règlement est d'ordre public.

<sup>41</sup> *Groupe-Conseil Génipur inc. c. Ville de Montréal*, 2022 QCCS 2624, parag. 20.

*Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)*

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n° : S24-053001-NP

2025.09.08



[166] L'Administrateur s'étant appuyé sur la 'fin des travaux' sous sa détermination de la 'réception du Bâtiment', il est opportun de distinguer ces deux concepts.

[167] Bien que la date de la fin des travaux puisse coïncider avec la date de la réception de l'ouvrage, ici le Bâtiment, il ne s'agit pas d'un automatisme que l'Administrateur fait à tort comme une inférence. La fin de travaux ne correspond pas toujours à la date de réception <sup>42</sup>.

[168] Le P<sup>r</sup> Karim (2020) approche le sujet <sup>43</sup> et souligne la distinction :

« 1245. Il importe de ne pas confondre la notion de « réception de l'ouvrage » avec celle de « fin des travaux ». Il s'agit de deux événements qui se distinguent quant aux conséquences, bien qu'ils coïncident parfois dans le temps. »

[169] La Cour Supérieure dans l'affaire *Beauchemin* (2020) <sup>44</sup> citant en appui diverses autres décisions judiciaires, incluant de la Cour d'appel :

« [30] La détermination de la fin des travaux est une question de fait qui s'analyse selon une norme objective. L'occupation de l'immeuble ne permet pas nécessairement de conclure à la fin des travaux [15] »

**Ndlr :** [15] 9321292 *Canada inc. (Développement Sérénité) c. 9313-2876 Québec inc. (QT Design & construction)*, 2018 QCCS 3863, par. 81 et 82. (nos soulignés)

« [31] Il n'y a généralement qu'une seule fin des travaux et elle a lieu lorsque ceux-ci sont complétés en vertu du contrat ainsi que des plans et devis :

[...] Pour qu'il y ait fin des travaux, il faut que l'ouvrage soit terminé entièrement. En d'autres termes, tous les travaux, qu'ils soient prévus dans le contrat principal ou dans les sous-contrats, doivent être exécutés et ce, indépendamment de la phase des travaux à laquelle l'entrepreneur, l'ouvrier, le sous-entrepreneur et le fournisseur de matériaux, a participé.[16] »

**Ndlr :** [16] [...] *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*, 2020 QCCA 91 – par. 34, note 13. Voir à ce propos les critères de qualification énoncés par ex. dans : 9033-5985 *Québec inc. c. Entreprises de construction Guy Bonneau ltée*, 2017 QCCA 980, par. 12-13. Voir aussi : *Hydro-Québec c. Construction Kiewit Cie*, 2014 QCCA 947, par. 82. (nos soulignés)

---

<sup>42</sup> *Diamantopoulos c. Construction Dompat inc.*, 2013 QCCA 929

<sup>43</sup> KARIM, Vincent *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, 4e édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, par. 1245 et 1251.

<sup>44</sup> *Beauchemin c. Structures Modulmax inc.* 2020 QCCS 2637, par. 30 et 31.



[170] La Cour d'appel non seulement distingue les deux concepts de réception et de fin des travaux, mais une lecture des affaires *Brochu c Genworth* et de *Roy c Joly* <sup>45</sup>, (toutes deux de notre Cour d'appel, dont une décision récente en 2017 – telles que citées par le P<sup>r</sup> Baudouin, au *Code civil du Québec annoté* sous l'article 2110 C.c.Q.) enseigne une primauté dans l'analyse des circonstances quant à l'art. 2110 C.c.Q. retenant que, en présence de plans et devis, on doit s'attarder en premier lieu à l'élément « réception ».

#### (6) L'acte de réception

[171] Donc, en premier lieu, quelle est la signification et forme que peut prendre « l'acte » par lequel le Bénéficiaire accepte le bâtiment dans le cadre du Règlement.

[172] Pour ce faire, il est utile de souligner que le Règlement et le *Code civil* définissent la réception par des expressions équivalentes, au *Code* comme étant « l'acte par lequel le client déclare l'accepter avec ou sans réserve », et au Règlement : « indiquant le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger ».

[173] Les tribunaux ont à maintes reprises ont affirmé ce principe dont notamment dans l'affaire généralement citée depuis sur le sujet, *D & S Décors* <sup>46</sup> qui cite un extrait de l'ouvrage du Pr Karim :

« [65]

[...]

La réception est un acte volontaire et unilatéral par lequel le client déclare accepter l'ouvrage. Cependant, ce dernier ne peut refuser sans motif valable de recevoir un ouvrage exécuté et terminé conformément aux stipulations du contrat et aux règles de l'art. [...]

[66] It goes without saying that a work can be accepted although it is not completed. The acceptance can be partial or total and with or without reservation. »

---

<sup>45</sup> *Constructions Pierre Brochu inc. c. Compagnie d'assurances et d'hypothèques Genworth Financial Canada*, (C.A., 2017-08-29), 2017 QCCA 1275, *a contrario* par. 12 qui se tourne alors en absence de plans et devis vers le concept d'usage pour lequel l'immeuble est destiné. *Briqueurs Lucien Roy et Fils inc. c. Construction Gérard Joly inc.*, (C.A., 1997-12-18), SOQUIJ AZ-98011079, J.E. 98-138, [1998] R.D.I. 6, REJB 1997-04165, 1997 CanLII 10274 (QC CA)

<sup>46</sup> *D&S Decors Inc. c. Anna Mandravelos et al* 2006 QCCS 4376, paras 65 et 66.





[174] L'aspect distinctif du Règlement relative à la réception de l'ouvrage, ici le Bâtiment, est de procéder préalablement à une inspection préreception tel que prescrit par l'art. 17 R; Le Tribunal est d'avis que les conditions de l'art. 17 sont impératives; reprenons le premier alinéa de l'art. 17 R :

« 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. »

(nos caractères gras et soulignés)

[175] Mais qu'en est-il du passage du temps et d'un refus du client de recevoir un ouvrage exécuté et terminé conformément aux stipulations du contrat et aux règles de l'art.

[176] Les Commentaires du Ministre sur l'art. 2110 C.c.Q. sont brefs, mais lient l'expression 'l'ouvrage est exécuté' au concept de la fin des travaux :

« L'article consacre l'état antérieur du droit en exigeant du client qu'il reçoive l'ouvrage à la fin des travaux et en définissant cette notion de fin des travaux, qui a été largement interprétée par les tribunaux. »

[177] Le délai applicable au Bénéficiaire est circonscrit par les dispositions de l'art. 19.1R que l'on se doit de concilier des situations de refus de recevoir le Bâtiment en certaines circonstances avec le fardeau de l'Entrepreneur sous 19.1 R dont présomption ne peut être renversée que si le manquement de l'Entrepreneur « ...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. » ou suite aux représentations de l'entrepreneur auprès d'un bénéficiaire.

[178] On doit aussi noter que (i) le parachèvement des travaux (prévu au para 1 de l'art.10 R) et (ii) la réparation des vices et malfaçons apparents (prévu au para 2 de l'art.10 R) sont liés à un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception, ce qui de même manière supporte une analyse en primauté du concept d'inspection préreception.

[179] Le Règlement prévoit à l'article 19.1 que le non-respect des prescriptions de la mise en œuvre soit entre autre l'inspection préreception ne peut être opposé au Bénéficiaire pour le non-respect du délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie:





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

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

- [180] Les dispositions mentionnées à l'article 19.1 R d'intérêt particulier pour nos fins <sup>47</sup> sont l'art. 17 R, soit l'obligation de l'inspection préreception, et le parag. 18 de l'Annexe II qui requière de l'Entrepreneur toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du Bâtiment ou de rembourser le Bénéficiaire pour ces mesures, disposition traitée par le Tribunal sous une rubrique autre des présentes.
- [181] Le délai de recours n'est pas en cause aux présentes. Quant au délai de mise en œuvre, ceci revient à l'inspection préreception et ses conditions d'application.
- [182] Dans la présente instance, le formulaire préinspection complété mais sans une inspection conjointe tel que prescrit par l'art. 17 R fut déposé au dossier du Tribunal.
- [183] Cette absence d'inspection conjointe de l'art. 17 R lors de laquelle le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix, incluant donc un professionnel du bâtiment (concept que l'on retrouve aux définitions de fin des travaux et à la réception des parties communes aux bâtiments détenus en copropriété divise, donc d'un ensemble de construction d'un Bâtiment, alors que ce professionnel choisi par le syndicat bénéficiaire déclare la date de la fin des travaux – et qui reflète dans le contexte global du Règlement une intention du Législateur) peut guider une détermination qu'il n'y a pas eu de fin des travaux dans les circonstances particulières du présent dossier, fardeau que le Tribunal considère, tant par une analyse du Règlement dans son contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec son esprit, objet et l'intention du Législateur, et si requis en équité, repose principalement sur les manquements de l'Entrepreneur à ses obligations au Règlement, tel que précités.

<sup>47</sup> À titre informatif les autres dispositions visées ne s'appliquent pas pour nos fins (17.R - avant la réception), 18 R procédure de réclamation suite à réception, délai de recours), 66 (décision de l'administrateur doit être motivée), 69.1 document explicatif, ici la preuve est silencieuse à ce sujet), 132 à 137 R vise le contrat de garantie), Annexe II (paras 12 et 13, copropriété, 14 bénéficiaire inconnu).



[184] Ce n'est que le, ou vers le, 12 juillet 2023 que le formulaire d'inspection pré-réception de la GCR sera signé par les Parties.

(7) Conclusion – réception du Bâtiment et fin des travaux.

[185] Tenant compte inter alia que la réception est un acte volontaire et unilatéral d'un bénéficiaire et

- (i) des constats par le Tribunal lors de sa visite des lieux (incluant si requis pour nos fins qu'il n'y avait pas fins des travaux au sens du Règlement),
- (ii) de la preuve au dossier et de l'inférence sous présomption de faits (à la discrétion du Tribunal 2846 C.c.Q.),
- (iii) des constats du Rapport Larochelle et de ses nombreuses photographies aux visites du 21 juillet et 25 octobre 2023,
- (iv) des descriptifs à la DécisionAdm et de ses nombreuses photographies à la visite du 11 mars 2024, et
- (v) de la distinction qui clairement s'applique entre réception et fins des travaux,

le Tribunal considère et fixe la réception du Bâtiment au 12 juillet 2023.

[186] Dans un déroulement normal d'une instance régie par le Règlement, alors qu'une date de fin des travaux est convenue entre les parties en suivi de l'inspection pré-réception et qu'à cette date l'Entrepreneur ne s'est pas acquitté de ses obligations, il est considéré en défaut et en vertu de l'article 10 R le régime du Plan peut alors être mis en œuvre. Conséquemment, et alors qu'il n'y pas de fin des travaux dans les circonstances particulières de ce dossier en date de l'Instruction, si requis et uniquement si requis pour ces fins et celles de calcul de délais, on utilisera la date de réception du Bâtiment.

**D. Délai raisonnable**

[187] Le Tribunal note en premier lieu que les Parties ont confirmé la validité des dates de découvertes et les dates de dénonciation consignées à la DécisionAdm., et le Tribunal note de plus que les dates de première observation des Points au formulaire de dénonciation (pièce A-4 – datée du 18 décembre et transmise à GCR et l'Entrepreneur le 27 décembre 2023) se retrouvent entre janvier 2023 et juillet 2023 (et pour le Point 16 Garde-corps, fin octobre 2023) et en décembre 2022 pour les Points 11 à 13 incl. (sauf pour le Point 8 Balcon arrière au 1<sup>er</sup> juillet 2022, alors que toutefois des circonstances subséquentes doivent sur ce Point être aussi prises en considération).



- [188] Depuis le 1er janvier 2015, la version applicable du Règlement prescrit une nouvelle caractérisation du délai désormais «raisonnable» s’opposant à celle précédemment limitée temporellement à une période de six (6) mois, soit un délai que la jurisprudence désignait de déchéance qui, lorsque non respecté, entraînait la forclusion du droit du bénéficiaire à la couverture de la Garantie.
- [189] Le Tribunal est d’avis que le Législateur, lors de ces amendements en 2015 a retiré l’exigence du délai maximal de six mois pour une approche moins restrictive, on se doit de saisir que le Législateur nous indique son intention de permettre un délai de plus de six mois, selon les circonstances. C’est donc une approche plus permissive et qui implique en partie une appréciation subjective.
- [190] Dans les circonstances du présent dossier et de la détermination d’une réception du Bâtiment au 12 juillet 2023, l’approche d’un délai déraisonnable de la Décision Adm est inapplicable et tout rejet par l’Administrateur d’un Point pour ce motif (sauf motif additionnel autre) est renversé.

### **E. Application aux faits – Conclusions**

- [191] La Cour d’appel dans l’arrêt *Consortium MR c OMH* (qui à son tour confirme une décision arbitrale du soussigné confirmée sous pourvoi en Cour supérieure) enseigne :

« [18] [...] Régime d’ordre public, le Règlement vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l’entrepreneur ou prises en charge par l’administrateur de la garantie. »

Les Ordonnances aux présentes reflètent cet énoncé, si requis.

#### **Point 5 – Ventilation et chauffage devant les fenêtres**

- [192] Les Bénéficiaires dénoncent qu’il n’y a pas de distribution du chauffage et de la ventilation devant les fenêtres du rez-de-chaussée, et des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages résultant en des problèmes de condensation.
- [193] La DécisionAdm adresse une problématique uniquement au 3<sup>e</sup> étage et la preuve est silencieuse, incluant lors de la visite des lieux par le Tribunal, sur le rez-de-chaussée et 2<sup>e</sup> étage.
- [194] La DécisionAdm quant au 3<sup>e</sup> étage, indique ‘Ne peut être statué dans l’immédiat’. De ne pas statuer est en soi une décision de l’Administrateur. On peut comprendre



que les conditions climatiques ne permettaient pas tel que le souligne d'à propos l'Administrateur (11 mars 2024, nuageux, 1° C).

- [195] Toutefois, l'Entrepreneur indique à l'Administrateur que compte tenu de modifications demandées par les Bénéficiaires, l'installation de sorties de chauffage en façade est devenu impossible et qu'il en a informé les Bénéficiaires au moment de la modification, et la preuve est non-contredite à cet effet. D'abondant, l'Entrepreneur ajoute que la présence de condensation peut être lié à un taux d'humidité trop élevé.
- [196] Le Tribunal a bénéficié d'un long échange en témoignage et questions du Tribunal lors de la visite des lieux, incluant relativement au maintien de la hauteur des plafonds, des modifications structurales de support sous ce plafond qui empêchent alors le passage de tuyaux flexibles de transport entre autre de chaleur d'appoint.
- [197] L'adjudication par le Tribunal sur ce Point 5 est centrée non pas sur une présence de condensation, ou non, mais plutôt sur les explications techniques, sur les modifications structurales autrement requises, le constat visuel du Tribunal de l'emplacement de sorties de ventilation, et sur la preuve non-contredite précitée.
- [198] Dans ce cadre d'analyse, de modification requise qui découle de Plans d'architecture ou plans de structure, s'il en est, le Tribunal d'une part considère que les interventions préventives de l'Entrepreneur, la proportionnalité lors de la construction d'assurer en premier lieu et priorité ce support structural, porte à adjudication que l'Entrepreneur a rencontré ses obligations, incluant de renseignement et information, et qu'une décision des Bénéficiaires de procéder nonobstant (en refusant entre autre une réduction quelconque de la hauteur autrement initialement prévue), constitue une intervention des Bénéficiaires qui résulte en équité en un rejet de leur demande et réclamation sur ce Point 5 tel que circonscrit.

*Point 6 – infiltration d'eau – plafond du troisième étage*

- [199] Il est établi que la première infiltration d'eau au plafond a été observée le 15 janvier 2023 et dénoncée par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 27 décembre 2023. L'Administrateur a qualifié ce désordre de vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement.
- [200] La Bénéficiaire Bérubé explique qu'en octobre et novembre 2022, qu'il y a une membrane (ndlr :TPO) installée sur le toit, mais le contour de la terrasse n'est pas finalisé. Durant les fortes pluies estivales, une ligne d'eau apparaît au plafond,



nécessitant des seaux pour recueillir l'eau qui s'accumule aussi dans les rails de la porte patio et d'autres zones.

- [201] Suivant la première infiltration d'eau en janvier 2023, l'Entrepreneur s'est rendu sur les lieux et a procédé à une ouverture exploratoire au plafond mais n'a pas été en mesure d'identifier avec précision la source de l'infiltration. Il a néanmoins constaté l'absence d'isolation entre la grille et le tuyau et également observé des traces d'humidité et des gouttelettes sur le coupe-vapeur. L'Entrepreneur a alors épongé et nettoyé la zone touchée, en ajoutant de la laine isolante.
- [202] L'Entrepreneur a indiqué que la troisième infiltration survenue en juillet 2023 était d'une ampleur considérable en raison de la présence de trous dans l'appentis. Il a observé que le Tyvek présentait plusieurs perforations, aggravant l'infiltration lors d'une pluie abondante.
- [203] L'Entrepreneur tenté d'identifier la source de l'infiltration et de colmater les zones affectées ; des tentatives de réparation ont été entreprises, mais la preuve est contradictoire sur le niveau d'intervention et l'interaction alors entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.
- [204] Enfin, l'Entrepreneur explique que le toit-terrasse n'avait pas été finalisé en raison de l'absence des informations requises pour son parachèvement et d'un arrêt des travaux lié à un non-paiement. Il précise que les renseignements manquants concernaient le choix du fini à appliquer sur les murs.
- [205] Une inspection sommaire a été réalisée le 21 juillet 2023 par Larochelle, sans test d'eau ni ouverture additionnelle. et a alors conclu qu'il était impossible de déterminer hors de tout doute l'origine de l'infiltration. Il a cependant relevé plusieurs éléments pouvant être en cause, notamment des défauts au niveau de la toiture, une jonction défailante entre la porte de l'appentis et la cheminée, ainsi qu'un solin d'évent mal installé à l'appentis et non jointif à la toiture.
- [206] En l'espèce, il ressort des faits que l'infiltration d'eau est survenue à plusieurs reprises et qu'elle résulte de divers défauts de construction, notamment des lacunes au niveau de l'installation de la toiture et du solin d'évent.
- [207] L'Administrateur a qualifié l'infiltration de vice caché, ce que le Tribunal considère est la moindre caractérisation applicable. L'article 10 (4) R qui vise la réparation des vices cachés et qualifie la découverte au sens de 1739 C.c.Q. stipule entre autre :



« Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. »

[208] Il est clair de la preuve que ce vice est d'apparition graduelle quant à sa découverte alors que les Bénéficiaires (et d'ailleurs l'Entrepreneur) n'ont pu initialement en soupçonner la gravité et l'étendue et que donc le délai de découverte est certes raisonnable.

[209] La réclamation des Bénéficiaires au Point 6 est accueillie.

Point 7 – mansarde ~ et impact du Point 17.

[210] Les Bénéficiaires dénoncent les travaux relatifs à la mansarde qui, selon eux, ne respectent pas les exigences du *Code du bâtiment* et ne sont pas de qualité, résultant en des problèmes d'étanchéité et d'écoulement d'eau, de même que des bardeaux ne sont pas adéquatement collés.

[211] La DécisionAdm confirme que le délai est raisonnable (observée le 21 juillet 2023 et dénoncée le 27 décembre 2023) mais conclut que cette situation ne correspond pas à la définition d'une malfaçon existante et non apparente au sens de l'article 10 (3) R, sous seule conclusion que les travaux réalisés respectent les normes en vigueur et les règles de l'art, sans autre explication ou motif exprimé.

[212] Le Tribunal est d'un autre avis alors qu'il constate lors de la visite des lieux une problématique sur certains des bardeaux. Toutefois, il y a chevauchement entre le Point 7 – Mansarde et entre autre le Point 17 – Installation Portes et fenêtres.

[213] Le Rapport Larochelle souligne principalement des déficiences quant aux fenêtres et plus particulièrement quant à la fenêtre de la mansarde :

[213.1] L'intégration des fenêtres. Celles-ci sont encastrées dans la portion mansardée puis aboutissent à une section de toiture plate, protégée par une membrane de bitume granulée plusieurs bardeaux de la toiture en mansarde ne sont pas adéquatement collés. Le code prévoit que les jonctions de toitures aux murs doivent être protégées par des relevés verticaux étanches afin d'éviter que l'eau se concentre le long des arêtes et cause de l'infiltration. Cependant, nous ne constatons aucun relevé et les fenêtres sont plutôt installées directement sur les membranes. [...] L'installation des fenêtres aux mansardes pose un risque de dommage par l'eau;

[2.2] Concernant l'intégration de la fenêtre en mansarde, il s'agit d'une jonction entre la toiture et un mur. À ce titre, des solins et contre-solins auraient dû être installés sous et sur les côtés des fenêtres. Or, ces éléments sont absents.



- [214] L'Entrepreneur conteste ces conclusions qui selon lui ne reposent que sur des hypothèses et que l'expert Larochelle n'a pas vérifié si des relevés verticaux étanches étaient effectivement présents.
- [215] De plus, l'Entrepreneur soutient qu'aucune preuve tangible de dommage n'a été fournie, notamment en ce qui concerne l'infiltration d'eau ou un défaut d'étanchéité, soulignant qu'aucun bardeau n'a été arraché depuis 2021, malgré le passage du temps (2024).
- [216] Le Tribunal a constaté des bardeaux décollés, que ce soit une question de clouage ou autrement, principalement des bardeaux de coin de jonction et ce jusqu'au toit (pour visualisation en coin soit approx 90°, que l'on peut visualiser du balcon et d'une des fenêtres qui d'ailleurs avait en extérieur selon le Tribunal une problématique claire d'installation pour imperméabilité). Une malfaçon de pose de bardeaux n'a pas à résulter à ce qu'ils soient arrachés.
- [217] La réclamation des Bénéficiaires quant aux bardeaux est partiellement accueillie, quant aux bardeaux en coin.
- [218] Toutefois, quant à l'ensemble autre de ce qui a été identifié comme travaux relatifs à la mansarde, il est requis de se reporter à l'adjudication du Tribunal à la rubrique '(2) Exclusions de couverture de l'article 12 du Règlement' qui rejette la réclamation des Bénéficiaires quant au Point 17 et maintient la DécisionAdm sur ce Point et conséquemment la réclamation Point 7 est rejetée et la DécisionAdm sur ce Point (sauf quant aux bardeaux de coin) est maintenue.

Point 8 - Balcon du troisième étage et Point 21 – Attaches – panneaux de verre

- [219] La situation relative au balcon du troisième étage a été observée par les Bénéficiaires le 21 juillet 2023 (on comprend par Larochelle) et dénoncée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 27 décembre 2023. Ce balcon occupe presque toute la largeur du Bâtiment et doit être en façade complétée par un garde-fou en verre trempé, sujet partiellement du Point 21 (constat d'une attache défectueuse).
- [220] Ce garde-fou est entre autre ancré à sa base par un recouvrement de métal en feuille d'une part avec ouvertures rectangulaires pour écoulement et évacuation de l'eau vers des gargouilles et d'autre part qui se rejoint à un métal en feuille embossé à l'extérieur du balcon. L'installation du garde-fou ne le rend pas sécuritaire, entre autres solidité d'ancrage et d'attache, et requiert aussi correctifs.





[221] D'emblée, ayant noté, alors que le Tribunal est en délibéré, une correspondance récente (2025) des procureurs de l'Entrepreneur (pour des raisons autres) dont copies aux Bénéficiaires et au procureur de l'Administrateur, ajoute :

« Concernant le dossier, prendre note également que le point 8 de la décision en arbitrage n'est plus d'actualité. Les propriétaires ont déjà procédé à des travaux sur le balcon au troisième étage. Ce qui fait en sorte que le demande de travaux de correction sur la membrane au sol et les gargouilles n'est plus possible vu leur enlèvement ou recouvrement. »

[222] Le Tribunal considère pour fins des présentes que ceci ne requiert pas réouverture d'enquête tant pour fins de proportionnalité, que d'absence de preuve au dossier sur cet aspect subséquent, de l'obligation de débat contradictoire si requis, et de que l'Ordonnance aux présentes que le Tribunal conserve juridiction si de commun accord les Parties désirent complément décisionnel du Tribunal, sur simple avis des Bénéficiaires dans les 30 jours de la date des présentes, le procureur de l'Entrepreneur ayant indiqué disponibilité.

[223] L'Administrateur considère que les défauts sous réclamation font partie des travaux de parachèvement du bâtiment ou d'une malfaçon apparente.

[224] Les Bénéficiaires indiquent dans le formulaire de préreception qu'il manque une gouttière autour du balcon.

[225] Le Rapport Larochelle relève que les Plans d'architecture ne prévoient aucune jonction spécifique pour le balcon ni l'indication d'une toiture au-dessus de celui-ci et que la planche des plans applicable mentionne seulement que l'espace sous le balcon doit être fermé par un soffite, sans préciser d'autres détails concernant l'étanchéité ou la conception du balcon.

[226] Larochelle et de même le Tribunal observent des irrégularités dans les membranes installées, notamment des jonctions imparfaites et des chevauchements inversés par endroit, entre le plancher du balcon et mur du Bâtiment, ce qui crée une possibilité de rétention d'eau le long des joints, augmentant le risque d'infiltration. Selon le Tribunal, l'ajout qui semble postérieur de membrane autocollante afin de 'réparer' n'est pas conforme et c'est plutôt l'installation de la membrane et son relèvement qui cause défaut et non-respect des règles de l'art.

[227] De plus, le drainage du balcon vers des gargouilles aménagées au parapet présente des défauts (constat du Tribunal lors de l'Instruction), avec un travail de métal en feuille mal exécuté.



[228] L'Entrepreneur conteste lors de l'Instruction ces observations, arguant que, indépendamment de la décision du Tribunal, les Bénéficiaires prévoient de réaliser les travaux nécessaires dans les prochains jours. Selon lui, la demande de correction d'un quelconque vice est donc superflue.

[229] D'importance pour nos fins, le Tribunal répète que l'Entrepreneur a une obligation (Annexe II R.) de mesures nécessaires et el tribunal considère qu'il s'agit alors de conservation du Bâtiment, de:

« 18° à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier; »  
(nos soulignés)

et que même s'il était considéré tel que le prétend l'Entrepreneur qu'il y a eu résiliation, ce qui n'est certes pas inféré aux présentes, il demeure sujet au dispositions de l'art. 2116 C.c.Q. : «de faire tout ce qui est immédiatement nécessaire pour prévenir une perte », ce qu'il a décidé unilatéralement de ne pas faire.

[230] L'Entrepreneur précise également que la découpe du métal en feuille autour des gargouilles sera masquée par la pose d'une surface de plancher, ce qui rend la question esthétique non pertinente. En ce qui concerne l'écoulement de l'eau, il rappelle que la soumission A-7 prévoit la pose d'une gouttière pour détourner l'eau à l'endroit souhaité.

[231] Il y a plusieurs défauts techniques affectent le balcon du troisième étage, notamment l'installation, ancrage et attaches entre panneaux, l'absence de gouttière prévue, des irrégularités dans l'installation de la membrane d'étanchéité, ainsi que des problèmes concernant le drainage et les gargouilles qui sont susceptibles de compromettre l'étanchéité du balcon et d'engendrer des infiltrations d'eau à long terme, le tout requérant correctifs, tel, uniquement à titre d'exemple, sans commenter sur l'origine, le Tribunal ne peut éviter son constat de gonflement important et en arraché de la peinture sur la longueur du mur d'encadrement de la fenêtre de la chambre des maîtres qui dénote une infiltration d'eau.

[232] Conséquemment, la réclamation des Bénéficiaires est accueillie pour l'ensemble de correctifs requis à ce balcon, tant au contenu de la dénonciation des Bénéficiaires et du Rapport Larochelle que des constat d'observation de travaux de parachèvement non complétés que de correctifs requis à la DécisionAdm (p.32/72). Les Ordonnances aux Conclusions et Dispositif sur correctifs ou remboursement des mesures prises, ou sur prise en charge par l'Administrateur s'appliquent.



### Point 9 - Parachèvement et malfaçon balcon arrière

- [233] Le Point 9 porte initialement sur des fissures visibles au niveau du balcon arrière du Bâtiment sous lequel se trouvent deux espaces distincts : un rangement non chauffé et une chambre froide communicant avec l'intérieur du Bâtiment.
- [234] Tel qu'adjudgé par le Tribunal les éléments du Point 9 ne sont pas sujets d'une exclusion de couverture de la Garantie et les délais applicables à la mise en œuvre de la Garantie sont raisonnables.
- [235] Le Rapport Larochelle révèle d'importantes infiltrations d'eau dans la pièce de rangement sous le balcon, infiltration prévisible par la présence de fissures du balcon, ainsi que la visibilité des barres d'armature; désordres également constatés lors de la visite des lieux par le Tribunal.

#### *Pièce de rangement sous le balcon*

- [236] Selon l'expertise de Larochelle, les fissures visibles dans la pièce située sous le balcon, ainsi que les infiltrations d'eau observées, trouvent leur origine dans les fissures affectant directement le balcon. Ces fissures ont permis à l'eau de s'infiltrer, compromettant ainsi l'étanchéité de l'espace en dessous. Il en découle que les désordres dans cette pièce sont intimement liés aux malfaçons du balcon.

#### *Chambre froide*

- [237] Quant à la chambre froide, destinée à l'entreposage de denrées alimentaires, le Rapport Larochelle souligne une déficience liée aux plans d'architecture qui ne prévoyaient pas avec précision les détails au niveau de la toiture, mais il n'en demeure pas moins que cet espace devait être protégé par une toiture. Or, seule une dalle de béton a été installée (également constaté lors de la visite des lieux par le Tribunal); dalle et matériau qui ne peuvent, selon Larochelle, en l'état, remplir une fonction d'étanchéité.
- [238] Le Rapport Larochelle met en évidence des déficiences dans les plans architecturaux quant à ce Point:

« Le plan aurait dû prescrire au minimum une membrane de toiture et des détails d'enveloppe. Il aurait aussi fallu prévoir le relevé vertical des solins de 150 mm à la rencontre du balcon et du mur de maçonnerie, tel que mentionné à l'article 9.26.4.6 du CNB.

[...]

Nous sommes d'avis qu'une configuration équivalente [des solins et contre-solins superposés] aurait dû être prescrite aux plans et mise en œuvre par l'entrepreneur général »



[239] Dans ces circonstances, le Tribunal considère que bien que la chambre froide présente une déficience liée à une conception des plans, l'état de cette pièce reste directement affecté par la malfaçon du balcon et n'est pas de nature à une exclusion de couverture et d'autre part, l'obligation de renseignement de l'Entrepreneur pour éclaircir toute ambiguïté ou insuffisance et donc pour assurer son obligation de résultat envers les Bénéficiaires dans les cas où les plans et devis ne sont pas suffisamment précis s'applique tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel. qui ajoute dans l'affaire *Construction RSR c. Acier St-Denis* <sup>48</sup> :

« Celui-ci [ndlr° l'entrepreneur] ne peut invoquer l'insuffisance et l'ambiguïté des plans fournis pour nier sa responsabilité s'il n'a pas réalisé l'ouvrage conformément aux règles de l'art (Giustini c. Expo ornemental inc., 500-09-012475-026, 26 mars 2007, 2007 QCCA 417 au paragr. [7] ; Nardolillo c. Caruso, 500-09-000553-842, 5 juin 1987, J.E. 87-710 (C.A.) ).

[240] Je reprends pour faciliter lecture le sommaire de témoignage précité, alors que Bérubé a témoigné qu'au cours de l'été 2023 les Bénéficiaires ont retenu les services d'un sous-traitant pour procéder à l'injection d'un produit dans les fissures et pour réaliser des finitions sur la surface du balcon; l'Entrepreneur a admis que son travail sur ce balcon arrière a été déficient, et la preuve nous informe que l'Entrepreneur a confirmé aux Bénéficiaires un crédit sur les montants initialement réclamés par l'Entrepreneur pour ces travaux.

[241] On comprend d'autre part de la preuve documentaire que les Bénéficiaires ont déboursé un montant pour 3 937,89\$ (taxes incl.) sous facture de Poly Béton 3D datée du 23 octobre 2022, avec mention manuscrite non-contredite que payée personnellement par Bérubé (pièce P-9).

[242] La réclamation des Bénéficiaires à ce Point est accueillie, incluant tout montant requis pour parachèvement ou correctifs sur la chambre froide et sujet de plus que si le crédit avancé par l'Entrepreneur en remboursement des charges initiales sur les travaux du balcon arrière a été correctement comptabilisé et donc non sujet du désaccord sur paiement entre les Parties, que le remboursement de 3 937,89\$ (taxes incl.) soit payé par l'Entrepreneur ou crédit additionnel confirmé par celui-ci sur le solde réclamé, ou à défaut de paiement ou confirmation de crédit irrévocable, payable et dû par l'Administrateur aux Bénéficiaires et ce dans les 30 jours de la date des présentes.

---

[1] <sup>48</sup> *Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc.*, 2007 QCCA 1466 (CanLII), para. 9. Voir aussi *ABB c Domtar* et *Bail Supra*, notes 30 et 37).



## Point 12 – Plomberie

- [243] Le présent point concerne deux éléments dénoncés par les Bénéficiaires: le premier, relatif à l'inversion des commandes de la douche principale et dans les deux salles de bain du deuxième étage, et le second, en lien avec la pente inadéquate de la douche dans la salle de bain principale étudiée initialement sous la rubrique « Exclusions » quant à cet aspect de l'argumentaire de l'Entrepreneur où le Tribunal ayant adjugé que l'article 16.3 du Contrat de garantie est inconciliable avec le Règlement, donc nul, de nullité *ab initio*, absolue, et que l'Entrepreneur ne peut s'en prévaloir.
- [244] Mais il y a plus dans les circonstances, qui exonèrent l'Entrepreneur de tout manquement à ses obligations en ce qui concerne la pente de cette douche.
- [245] Cette douche principale est dite de design 'à l'italienne', soit requérant selon les Bénéficiaires contrepente alors que l'arrière de la douche est ouverte et qu'il n'y a pas de panneau quelconque entre celle-ci et la cuvette de toilette.
- [246] On comprend de la preuve au dossier qu'il n'y a pas eu d'eau chaude avant au moins fin novembre 2022. Les délais applicables à la situation (observée le 1er décembre 2022 et dénoncée le 27 décembre 2023) ont été adjugés par le Tribunal comme raisonnables sous motifs à la rubrique 'Délai raisonnable' rejetant la position de l'Administrateur qui s'adressait au délai de découverte; il est d'ailleurs difficile de saisir la DécisionAdm alors qu'il n'y a pas d'eau chaude avant découverte.
- [247] La DécisionAdm détermine que le Point 12 est une malfaçon non apparente, ce que confirme le Tribunal quant aux commandes inversées.
- [248] Le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires concernant l'inversion des commandes de douche dans les salles de bain.
- [249] La réclamation soulève aussi que les salles d'eau au RdeC et sous-sol, ainsi que la sortie d'eau au garage, n'ont été opérationnelles qu'en décembre 2023 et que les Bénéficiaires ont dû engager un plombier autre que le sous-traitant de l'Entrepreneur; cet énoncé n'est pas contredit. Dans ces circonstances, alors que par inférence on saisit qu'un ensemble de travaux de plomberie sont déficients, et quoique les coûts de ce tiers plombier ne sont pas en preuve, en équité, et sur présentation de facturation et de paiement par les Bénéficiaires, l'Entrepreneur est requis à paiement ou à défaut de paiement ou confirmation de crédit irrévocable et ce dans les 30 jours de la date des présentes, par la suite ces coûts sont alors payables et dus par l'Administrateur aux Bénéficiaires.



- [250] Toutefois, en ce qui concerne la pente de la douche dans la salle de bain des maîtres, le Tribunal ne considère pas cette réclamation comme une malfaçon au sens du Règlement, et ce, contrairement à l'analyse et conclusion de l'Administrateur.
- [251] À la demande du Tribunal, les Bénéficiaires confirment par correspondance du 29 novembre 2024 que les plans déposés par Me Leclerc lors de la plaidoirie sont, à leur connaissance, les seuls plans pour la douche de design 'à l'italienne' qui ont été transmis à l'Entrepreneur.
- [252] Ces plans, identifiés comme 1i, 2i et 3i regroupent plusieurs planches chacune. Qu'il suffise de mentionner que les plans 1i et 2i demeurent incomplets (sans diverses dimensions, incluant pour cette douche) alors que les plans "3i Jacinthe 2021 10 02 Dernière mod." à la planche 4/6, seule planche d'intérêt pour nos fins, identifient pour la première fois à la preuve documentaire des dimensions de 9'5 ½" X 3' 6", sans aucune indication de contrepente ou de deux dimensions complémentaires (et l'encadré de détail intitulé « élévation sdb maîtres mur douche » n'y prévoit simplement pas).
- [253] L'argument soulevé par les Bénéficiaires lors de cette correspondance du 29 novembre 2024 d'une mention « Ce plan ne doit servir à la construction que si la mention "ÉMIS POUR CONSTRUCTION" figure dans la liste des documents ci-dessus. » ne convainc pas; que ce soit que ce cartouche est générique, se retrouve à chaque série de plans, sans, d'abondant, que l'on ne peut retrouver le sens de « figure dans la liste des documents » à cette mention.
- [254] L'Entrepreneur a suivi les plans fournis par LeBlanc. De plus si requis, lors de sa visite des lieux, le Tribunal, ayant requis des tests de jets d'eau de la tête de douche et de l'effet du jet sur le plancher et de l'écoulement de l'eau vers la cuvette; n'a constaté aucune éclaboussure significative de l'eau de la douche vers la cuvette, et par conséquent, aucune intervention corrective ne s'avère nécessaire.
- [255] Le travail sur le plancher de la douche de design 'à l'italienne' a été exécuté conformément aux plans fournis, il n'y a aucune insuffisance ou ambiguïté et on ne peut reprocher à l'Entrepreneur un manquement dans l'exécution des travaux.
- [256] Par conséquent, la demande des Bénéficiaires relative à la pente inadéquate de la douche principale à l'italienne est rejetée alors que les autres éléments du Point 12 sont accueillis.



Point 13 – Verticalité des murs et joints de gypse défectueux

- [257] Les Bénéficiaires dénoncent que “les murs ne sont pas droits”, présentant des écarts de verticalité dépassant les tolérances acceptables, notamment jusqu’à un pouce sur 7 pieds.
- [258] Selon l’Administrateur, ce Point rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du Règlement et circonscrit ses observations (p. 46/72) incluant de certains joints aux murs visés qui découlent possiblement des écarts de verticalité.
- [259] Lors de l’analyse des écarts de verticalité, il apparaît que ces derniers dépassent largement les tolérances acceptables, la norme étant de 5/8” sur 8’, mais l’écart observé est au double. La cause en est attribuée à l’utilisation de matériaux imparfaits et à des défauts dans la construction mais qui ne rencontrent pas les critères des vices de l’art. 2118 C.c.Q. alors que toutefois, et sous le principe que les Bénéficiaires ne sont pas des experts en construction cette problématique s’apparente à requérir réparation d’un vice caché sous la garantie de qualité de 1726 C.c.Q. par l’application de 2103 C.c.Q. et la présomption de l’existence du vice (1729 C.c.Q.) qui n’est pas repoussée dans les circonstances selon la preuve.
- [260] L’Entrepreneur a reconnu que le matériel utilisé, en particulier les pièces de bois, pourrait ne pas être parfaitement droit à 100 %; mais le Tribunal est d’avis que les écarts observés excèdent les limites raisonnables et ne peuvent être justifiés par une déviation normale du matériel.
- [261] Ce constat démontre qu’il s’agit d’un travail mal exécuté, affectant l’intégrité des murs, qui ne répondent pas aux normes de qualité et de finition attendues.
- [262] Par ailleurs, un mouvement de contraction a été observé au palier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, en raison de l’utilisation de matériaux différents, tels que le béton et le bois. Une moulure en T est suggérée pour stabiliser ce joint et éviter d’autres dégradations, et quoique l’Entrepreneur est libre des méthodes correctives, le Tribunal est compétent pour ordonner des travaux correctifs.
- [263] Par conséquent, le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires concernant les l’écart de verticalité des murs et ordonne que l’Entrepreneur prenne les mesures nécessaires pour corriger ce désordre, y compris la stabilisation des joints entre les matériaux différents et la correction des finitions inappropriées.





#### Point 14 – Dommages à l'escalier intérieur et aux marches

[264] Les Bénéficiaires ont dénoncé deux problématiques :

[264.1] Dommages survenus lors des travaux, affectant le fini des escaliers. Une intervention corrective aurait été tentée, mais sans résultat satisfaisant. Lors de notre observation de la volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le palier intermédiaire, nous avons constaté une différence de teinte entre certaines pièces;

[264.2] Dommages causés par les protections temporaires installées pendant la construction sur les surfaces de plancher.

[265] L'Administrateur a conclu que cette situation correspondait aux critères d'une malfaçon apparente au sens du Règlement.

[266] Le Rapport Larochelle indique que, bien que des corrections aient été apportées, certains défauts persistent soulevant la présence de traces d'enduit sur les limons en acier, ainsi qu'une différence de teinte sur les arêtes des marches retouchées, qui apparaissent plus foncées que les autres.

[267] Toutefois, le Tribunal lors de la visite considère que seule une marche, première marche de palier, démontre une réparation avec de la cire qui est apparente, et relève d'un travail de réparation incorrect, et dans les circonstances soit un remplacement de cette marche est approprié mais ceci ne rencontrera possiblement pas l'uniformité de teinte que recherchent les Bénéficiaires, et alors que le remplacement des 8 marches qui composent cet escalier n'est certes pas ni requis ni inféré, alors qu'une méthode alternative de correction peut être plus appropriée.

[268] Il est aussi approprié d'assurer uniformité des connections entre les marches et les montants verticaux sur lesquels les marchent viennent s'arrimer.

[269] Il est établi que le Plan ne couvre pas les aspects des réclamations purement esthétiques, sauf lorsque ceux-ci résultent d'un travail mal exécuté :

« La Garantie ne couvre pas un préjudice purement d'esthétique; afin de permettre ouverture à la Garantie, chaque cas doit s'identifier d'une problématique (i) de défectuosité, (ii) de déficit d'usage et (iii) de travail mal effectué ou de matériaux déficients, éléments sur lesquels l'arbitre s'appuie, selon le cas, pour conclure ou non à une couverture du Plan. Est donc requis un élément d'analyse qui se rattache à une caractérisation de malfaçon ou de vice caché lorsqu'un problème d'esthétique est soulevé (ou *a contrario* dans



des cas de mouvements normaux des matériaux ou d'absence de défaut technique). »<sup>49</sup>

D'abondant, dans l'affaire *Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, l'arbitre fait état des décisions et doctrine relative à la couverture par le Plan des éléments qui ont un aspect esthétique :

« [56] En conformité avec le *Règlement*, la doctrine et la jurisprudence actuelle, le tribunal d'arbitrage réitère que la malfaçon couverte par le Plan de garantie peut être un problème esthétique qui n'affecte pas l'intégrité du bâtiment, quand le problème esthétique découle d'un travail de l'entrepreneur mal fait ou mal exécuté, le tout, selon les circonstances factuelles propres à chaque dossier. »

[270] Bien que la différence de teinte observée sur les escaliers puisse être perçue comme une imperfection, rappelons les enseignements de la Cour d'appel dans un arrêt sous le *Règlement* dans l'affaire *Construction Réal Landry inc. c. Rae*<sup>50</sup>:

[20] [...]

[135] La question, selon le Plan, à l'examen, n'est pas pour l'administrateur de retenir la solution qui serait idéale, qu'on l'appelle permanente ou autrement, mais bien de s'assurer de la conformité au Plan de la solution retenue, i.e. celle qui réparera la malfaçon ou le vice. Concrètement, il ne s'agit donc pas de rechercher et de choisir la solution parfaite ni celle qui paraîtrait parfaitement satisfaisante mais plutôt celle qui assurera la réparation de la malfaçon ou du vice décelé. C'est là le sens et la portée de la garantie offerte par le Plan contre les malfaçons et les vices.[...]

(nos soulignés)

[271] En conséquence, le Tribunal conclut que la réclamation est accueillie partiellement, seulement quant à la marche précitée.

#### Point 15 – Lattes bois – protection temporaire et traces de colle aux cadrages

[272] *Protection temporaire*\_Quant à des dommages dont la cause alléguée par les Bénéficiaires est liées à des protections temporaires installées pendant la construction sur les surfaces de plancher (ou leur absence ou retrait) la preuve ne permet le lien de causalité requis, incluant quant au passage du temps pour constats qui n'est pas favorable à établir ce lien. Conséquemment, le Tribunal rejette cet aspect de la réclamation.

<sup>49</sup> *Syndicat des copropriétaires Le Mir c. 9264-8476 Québec inc.*, 2019 CanLII 102575.

<sup>50</sup> 2011 QCCA 1851  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre



[273] *Colle aux cadrages portes intérieures.* La DécisionAdm rejette la réclamation pour délai déraisonnable, et le Tribunal de même rejette la réclamation mais pour des motifs différents alors que même la DécisionAdm indique que ces travaux ont été effectués sous mandat des Bénéficiaires et non de la responsabilité de l'Entrepreneur, situation et motifs analysés plus avant ci-dessus.

*Point 16 - Parachèvement plafond du garage*

[274] Les Bénéficiaires dénoncent la présence d'ouvertures au plafond du garage, affirmant que celles-ci contreviennent aux exigences de sécurité applicables.

[275] Selon l'Administrateur, ces ouvertures relèvent de travaux de parachèvement du bâtiment et/ou d'une malfaçon apparente, constituant ainsi une obligation contractuelle incombant à l'Entrepreneur. Les délais applicables à la situation ont été adjugés par le Tribunal comme raisonnables sous motifs à la rubrique 'Délai raisonnable' rejetant la position de l'Administrateur

[276] Il est établi que les ouvertures au plafond du garage constituent un défaut de parachèvement.

[277] Or, selon les normes applicables en matière de construction résidentielle, les plafonds de garage doivent répondre à des exigences précises en matière de sécurité, notamment en ce qui concerne la résistance au feu et l'étanchéité. L'existence d'ouvertures non corrigées est donc susceptible d'affecter la conformité de l'ouvrage, la sécurité des habitants, d'engager la responsabilité de l'Entrepreneur et aurait requis mesure conservatoire, ce qui n'est pas le cas, une ouverture demeure lors de la visite du Tribunal.

[278] Dans ces circonstances, le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires et ordonne à l'Administrateur de prendre les mesures nécessaires pour que l'Entrepreneur procède à la correction des ouvertures du plafond du garage et de toute problématique qui a requis ces ouvertures, conformément aux normes applicables et aux exigences de sécurité en vigueur, et si requis, après un délai de 30 jours de la date des présentes par prise en charge par l'Administrateur.

*Point 19 [et Points 6, 18 et 20 – impact du Point 1]*

[279] Cette question de Toiture est au cœur de plusieurs des motifs du Tribunal aux présentes, incluant d'une part quant à des déficiences et préjudices et à des manquements fondamentaux de l'Entrepreneur, incluant à mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du Bâtiment.



[280] Tel que mentionné, le Tribunal traite des Points suivant dans leur ensemble, tenant compte de certains éléments factuels interreliés, soit les Points 1 (reconnu), Point 6 (non reconnu), Point 19 (non reconnu, délai), Point 20 (non reconnu, ne rencontre pas les critères) et le Point 18 (réclamé, mais non soumis à l'arbitrage par les Bénéficiaires, alors que la DécisionAdm, sans motifs quelconques, statue que cette réclamation ne correspond pas aux exigences de l'art. 10 R.).

[281] Reprenons brièvement certains des éléments saillants de ces Points à la DécisionAdm .

[281.1] *Point 1. Installation déficiente de la membrane de toit et travaux non conformes sur le toit terrasse.*

L'Administrateur qualifie ce Point de malfaçon non apparente, malgré la mention de glace sur la toiture et qu'un ensemble d'éléments autrement requis n'ont pu être clairement observés; il y a constat que découverte et dénonciation sont dans les délais prévus. Malgré cette mention, l'Administrateur confirme observations de problématiques à la membrane (percements) et à l'appentis, incluant à leurs solins de métal de jonction.

[281.2] *Point 6 – Infiltration d'eau - Plafond 3e étage.*

Ce Point 6 ne constitue pas une exclusion de couverture. L'Administrateur qualifie cette réclamation de vice caché, le Tribunal a adjugé contrairement à la DécisionAdm que les délais sont raisonnables, que l'état de la membrane (TPO) est en cause, et selon le Tribunal, les infiltrations d'eau trouvent leur origine dans l'absence d'achèvement des travaux de toiture et dans la non-conformité de la membrane installée par l'Entrepreneur.

[281.3] *Point 18 – Membrane TPO vs Sopréma.*

Le Point 18 fait référence spécifique que les travaux non conformes ou déficients de la membrane et de la Toiture sont couverts au Point 1, reconnu. Le Rapport Larochelle souligne qu'une TPO est de qualité inférieure et d'une durée utile moindre qu'une Sopréma, et les Bénéficiaires ont dénoncé que la membrane installée (TPO) n'est pas celle indiquée aux plans d'architecture.

[282] Avant d'adresser le mérite des Points 19 et Points 6 et 18, il est nécessaire de par ses conclusions d'adjuger le Point 20 relatif à la ventilation de Toiture.



*Point 20 – ventilation de la toiture principale et de l'appentis*

- [283] Les Bénéficiaires dénoncent une non-conformité des travaux effectués sur le toit-terrasse. Selon eux, la conception et l'exécution de la toiture ne respecteraient pas les normes applicables, notamment en raison d'un défaut de ventilation.
- [284] Le Rapport Larochelle indique que les Plans d'architecture mention de ventilation pour les muraux au toit, mais sans précisions autres (sauf mention générique d'ajout d'un ventilateur de toit – sans spécifications aucunes). Toutefois, Larochelle a également reconnu, lors de son contre-interrogatoire, qu'une toiture isolée à l'uréthane giclé ne nécessite pas de ventilation.
- [285] L'Entrepreneur soutient que le toit n'a pas à être refait puisque la configuration de l'isolation ne requiert pas de ventilation supplémentaire. Il précise que la toiture de l'appentis est composée d'une partie en TPO et d'une autre en bardeaux d'asphalte, avec une isolation en uréthane projeté, rendant inutile l'ajout d'une ventilation.
- [286] La DécisionAdm détermine que cette situation ne constitue pas une malfaçon ou vice au sens du Règlement et que les travaux réalisés respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.
- [287] La configuration du toit-terrasse et des matériaux utilisés ont été clairement établis lors de l'Instruction. Aucun élément de preuve ne démontre que l'absence de ventilation cause un déficit d'usage ou un vice. Il ressort des témoignages et expertise que la ventilation n'est pas requise lorsque l'isolation est réalisée selon les normes et règles de l'art en uréthane giclé, ce qui est le cas.
- [288] Dans ces circonstances, il demeure que l'Entrepreneur a suivi une méthode reconnue et conforme aux standards de construction en vigueur, rendant la ventilation superflue dans ce cas précis et que dans ces circonstances, son obligation d'éviter insuffisance ou ambiguïté des Plans n'est pas en cause de par son choix des travaux et matériaux.
- [289] Toutefois, la DécisionAdm souligne que cet assemblage (type de Toiture) « ...doit être soigneusement construit, principalement au niveau de son étanchéité ». Le Tribunal est en plein accord avec ce commentaire de l'Administrateur.
- [290] Conséquemment, le Tribunal rejette la demande des Bénéficiaires et maintien la DécisionAdm sur ce Point 20 ce qui résulte en une exonération de responsabilité de l'Entrepreneur et de conséquence toute allocation de coût dans un calcul de remboursement par l'Entrepreneur, s'il en est, alors toutefois que le Tribunal adresse les autres Points à la présente rubrique.



## Point 19 et Points 6 et 18

### *Point 19 – Parachèvement et malfaçon apparente toiture et de l'appentis*

- [291] Les Bénéficiaires reprennent à cette dénonciation les éléments soulevés au Point 1 et réfèrent de plus aux pages 6 à 17 du Rapport Larochelle, soit les problématiques du Point 6, l'installation déficiente de la membrane de toit du Point 1, ce que le Tribunal a constaté et commenté entre autre au Point 6 concluant au manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles, soit l'exécution conforme et complète des travaux de toiture, et au Point 18 référant à des travaux non-conformes ou déficients de la membrane choisie et installée par l'Entrepreneur (TPO) est contraire aux spécifications des Plans d'architecture, ce qui est le cas.
- [292] Non seulement le Tribunal s'appuie sur la qualification par l'Administrateur (malfaçon non-apparente) au Point 1, mais aussi sur sa qualification de vice caché au Point 6, et des constats et avis au Rapport Larochelle mais aussi aux constats du Tribunal lors de sa visite.
- [293] Il y a clairement manquements aux obligations de l'Entrepreneur à l'ensemble de la Toiture, et les demandes et réclamations des Bénéficiaires aux Points 19, 6 et 18 sont accueillies et, si requis, la DécisionAdm au Point 1 est confirmée.

## **X. RÉSERVE DES DROITS**

- [294] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>51</sup>, où il est précisé que :
- «[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. »
- [295] La présente décision arbitrale est sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires de porter devant les tribunaux de l'ordre judiciaire leurs prétentions et réclamations et de rechercher les correctifs ou dommages qu'ils peuvent autrement réclamer qui n'ont pas été déterminées soit pour les fins du Règlement ou au en amont de la limite au titre de couverture du Plan de Garantie, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile. Toutefois, cette déclaration ne saurait être interprétée comme une prise de position sur le bien-fondé ou la recevabilité alors d'une réclamation d'un bénéficiaire quant au fond.

<sup>51</sup> 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).



[296] Parmi les limites du Plan, dans les circonstances de ce dossier, on note entre autre l'art. 13 (3) R. :

« 13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants :

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 300 000 \$ »

## **XI. COÛTS DE L'ARBITRAGE**

[297] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, ordonne que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage.

## **XII. CONCLUSIONS**

[298] Pour faciliter lecture, le Tribunal pourvoit à sommaire en séquence des Points adressés et référant pour chacun aux [paragrophes] des présentes.

[299] Point 1 – confirmé [293]

[300] Point 5 - Ventilation et chauffage devant les fenêtres, rejeté [198].

[301] Point 6 - Infiltration d'eau – Plafond du troisième étage, accueilli [209].

[302] Point 7 – Mansarde, rejeté (sauf accueilli quant aux bardeaux de coin) [217]  
(et voir Point 17)

[303] Point 8 - Balcon du troisième étage, accueilli [232] (et voir Point 21).)

[304] Point 9 - Parachèvement et malfaçon balcon arrière  
(et rangement et chambre froide), accueilli [242]

[305] Point 10 - Balcon et muret de béton avant, exclu de Garantie [101, 103]

[306] Point 12- Plomberie,  
- inversion de commandes, accueilli [248, 256]  
- pente de douche, rejeté [256]

[307] Point 13- Verticalité des murs et joints de gypse déficients, accueilli [262, 263]

[308] Point 14 – Dommages à l'escalier intérieur et aux marches,  
accueilli partiellement [271]

[309] Point 15 – Lattes bois – protection temporaire et traces de colle aux cadrages  
- dénivelé, exclus de Garantie [142]  
- latte de bois, rejeté [272]  
- colle au cadrage, rejeté [273]

[310] Point 16 - Parachèvement plafond du garage, accueilli [278]

[311] Point 17 - Installation – portes et fenêtres, exclus de Garantie [113]





- [312] Point 18 – Choix membrane TPO vs membrane bicouche  
élastomère de type Soprema, accueilli [293] (et voir Points 19, 6 et 20)
- [313] Point 19 - Parachèvement et malfaçon apparente toiture et de l'appentis,  
accueilli [293] (et voir Points 6, 18, 20, et Point 1)
- [314] Point 20 – ventilation de la toiture principale et de l'appentis, rejeté [290]
- [315] Point 21 – Attaches – panneaux de verre, accueilli [232] (et voir Point 8)
- [316] La date de réception du Bâtiment déterminée à la DécisionAdm est modifiée et  
remplacée par adjudication du Tribunal.
- [317] De conséquence la détermination de délai déraisonnable par l'Administrateur est  
renversée en toutes circonstances aux présentes par adjudication du Tribunal.

## **DISPOSITIF**

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ORDONNE** que la rubrique « Conclusions » et les directives d'Ordonnances aux  
différents Points analysés aux présentes sont intégrés par référence au Dispositif.

**ACUEILLE** les demandes et réclamations des Bénéficiaires quant aux Points 6, 7 en  
partie, 8, 9, 12 en partie, 13, 14 en partie, 16, 18, 19 et 21.

**REJETTE** les demandes et réclamations des Bénéficiaires quant aux Points 5, 7 en  
partie, 10, 12 en partie, 14 en partie, 15, 17 et 20.

**CONFIRME** que tout montant s'il en est, calculé soit pour correctifs ou parachèvement  
par l'Entrepreneur dans le cadre du Règlement, incluant par toute attribution subséquente  
aux Bénéficiaires, tel tout montant remboursé ou crédité aux Bénéficiaires, est limité à un  
maximum de 300 000\$ avant TPS/TVQ [taxe sur les produits et services (TPS) et taxe  
de vente du Québec (TVQ)].

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux de parachèvement ou correctifs  
ordonnés débutant ceux-ci et poursuivis en continu (sauf jours fériés) dans un délai de  
rigueur et de déchéance de trente (30) jours de la date des présentes.

**ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette Ordonnance de travaux de  
parachèvement ou correctifs, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge  
ces travaux, incluant leur parachèvement en conformité avec cette Ordonnance et des  
dispositions du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, aux frais et dépens de  
l'Entrepreneur, incluant frais administratifs de prises en charges, sans autre avis ni délai.



**RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, ou auprès de toute caution de celui-ci, pour tous travaux, toute action, prise en charge incluant coûts administratifs et toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'Annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR), 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de rigueur de 30 jours.

DATE: 8 septembre 2025



M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart,  
Arbitre

