

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec

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

N° dossier Garantie : **12792**
N° dossier CCAC : **S25-
041001**

Entre

Steeve Beaumont,

BÉNÉFICIAIRE

Et

J.P. Larouche et Fils Inc.,

ENTREPRENEUR

Et

**La Garantie de Construction Résidentielle
(GCR)**

ADMINISTRATEUR

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pamela McGovern

Pour le bénéficiaire : Steeve Beaumont



Pour l'entrepreneur : Me Jonathan Lavoie
et Gaston Larouche et Marc-Éric Larouche

Pour l'administrateur : absent

Date d'audience : 9 et 10 octobre 2025

Lieu d'audience : visioconférence

Date de la décision : le 19 novembre 2025

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 15 avril 2025.

Extraits pertinents du Plumitif

14-03-2025	Décision de l'Administrateur.
10-04-2025	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par le Bénéficiaire.
15-04-2025	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Pamela McGovern à titre d'arbitre.
28-04-2025	Courriel de GCR aux parties avec le cahier des pièces et avisant que l'Administrateur n'a pas l'intention de participer à l'audition.
30-04-2025	Courriel de l'Arbitre aux parties pour fixer une conférence de gestion.
07-05-2025	Courriel de Me Bourdeau pour aviser qu'elle a été consultée par le Bénéficiaire et requérant d'autres dates pour la conférence de gestion.
08-05-2025	Échange de courriels avec les parties pour fixer une date de la conférence de gestion.
12-06-2025	Conférence préparatoire de gestion tenue par visioconférence.
13-06-2025	Transmission du procès-verbal de la séance suspendue aux parties.
15-07-2025	Notification de l'inventaire de pièces du Bénéficiaire et pièces B-1 à B-3.
16-07-2025	Reprise de la conférence de gestion et transmission du procès-verbal aux parties.
22-08-2025	Courriel de Me Bourdeau confirmant la disponibilité du Bénéficiaire pour l'audition prévue les 9 et 10 octobre 2025



04-09-2025	Notification de l'inventaire de pièces du Bénéficiaire modifié et pièces B-1.1, B-3.1, B-4 et B-5.
05-09-2025	Courriel de Me Lavoie confirmant la disponibilité de l'Entrepreneur pour l'audition prévue les 9 et 10 octobre 2025.
05-09-2025	Notification de l'inventaire de pièces de l'Entrepreneur et pièces E-1 à E-8.
19-09-2025	Courriel de Me Bourdeau avisant que le Bénéficiaire se représentera seul lors de l'audition et requérant des instructions concernant la procédure à suivre pour l'assignation de témoin.
07-10-2025	Notification de l'inventaire de pièces de l'Entrepreneur modifié et pièces E-9 et E-10.
09-10-2025	Première journée d'audition par visioconférence.
09-10-2025	Courriel de Me Lavoie avec la pièce E-11 de l'Entrepreneur.
10-10-2025	Deuxième journée d'audition par visioconférence.
14-10-2025	Courriel de Me Lavoie avec la pièce de l'expert de l'Entrepreneur.
15-10-2025	Courriel du Bénéficiaire avec Plaidoirie, Cahier d'autorités et Inventaire de pièces.
19-11-2025	Décision arbitrale.

PIÈCES DÉPOSÉS PAR LES PARTIES

Administrateur

A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 24 novembre 2022;

A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 24 novembre 2022;

A-3 Avis de fin des travaux daté du 14 avril 2023;

A-4 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 30 mai 2023;

A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 25 novembre 2024, incluant :

➤ Formulaire de dénonciation daté du 25 novembre 2024;

➤ En liasse, diverses factures;

➤ En liasse, diverses photos;

➤ Rapport d'ingénierie de David Audy, Service d'Ingénierie en Structure préparé par M. David Audy, ing. et daté du 4 novembre 2024 (voir A-10);



A-6 Formulaire de réclamation daté du 17 décembre 2024;

A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 7 janvier 2025, incluant:

- Formulaire de dénonciation daté du 25 avril 2023 (voir A-5);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-8 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant une demande d'ajout de points entre les dates du 27 au 31 janvier au 2025;

A-9 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant des documents demandés par l'Administrateur en date du 29 janvier au 18 février 2025;

A-10 Rapport d'ingénierie de David Audy, Service d'Ingénierie en Structure préparé par M. David Audy, ing., daté du 4 novembre 2024;

A-11 Rapport thermographique de Immotech préparé par Majory Boivin, T.P., daté du 27 janvier 2025;

A-12 En liasse, différents documents relatifs à l'inspection numéro 758877 effectuée par l'Administrateur;

A-13 En liasse, divers documents relatifs au dossier de réclamation fournis par les parties;

A-14 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-15 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 mars 2025, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;

A-16 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 avril 2025, incluant:

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 10 avril 2025;
- Formulaire de demande d'arbitrage en ligne;
- Décision de l'Administrateur datée du 14 mars 2025 (voir A-15);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 15 avril 2025;

A-17 Curriculum Vitae du conciliateur.

Bénéficiaire :

B-1 : Photographies en liasse;

B-1.1 : Photographies additionnelles et extraits des rapports pertinents, en liasse;



B-2 : Inspection 360 et suivis de l'entrepreneur, en liasse;

B-3 : Frais d'expertise, en liasse;

B-3.1 Frais d'expertise additionnels;

B-4 : Courriels du 18 août 2025 de David Audy, ing. et ses pièces jointes, en liasse;

B-5 : Échange de courriels entre l'entrepreneur et le bénéficiaire;

Entrepreneur :

E-1 : Plan de construction résidentielle du bénéficiaire (avril 2022) ;

E-2 : Soumissions 933 et 938 de l'entrepreneur;

E-3 : Contrats du 24 novembre 2022 (produit aussi sous A-1),

E-4 : Factures # F-3719 & F-4182 de l'Entrepreneur;

E-5 : Plans de Michel Lamontagne, ingénieur ;

E-6 : Plans et documents de calcul de charge de Structure Martel inc.

E-7 : Formulaire d'inspection pré-réception du 14 avril 2023 (produit aussi sous A-4);

E-8 : Avis de fin de travaux (produit aussi sous A-3);

E-9 : Avis technique de M. Michel Lamontagne, ingénieur du 1er octobre 2025;

E-10 Rapport d'intervention et d'expertise de M. Éric Perron du 7 octobre 2025.

E-11 : Photos des correctifs effectués par l'Entrepreneur.

FAITS NON-CONTESTÉS

[1] Les faits non-contestés sont :

- 1.1. Il s'agit d'une maison unifamiliale.
- 1.2. Le contrat de vente a été signé le 24 novembre 2022.
- 1.3. Le contrat de garantie a été signé le 24 novembre 2022.
- 1.4. La fin des travaux a eu lieu le 14 avril 2023.
- 1.5. La réception du bâtiment est en date du 30 mai 2023



[2] Le Bénéficiaire a transmis une dénonciation à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur le 25 novembre 2024 (la « Dénonciation »), pièce A-5. Par la suite, une réclamation en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « le Règlement »), a été envoyée à l'Administrateur le 17 décembre 2024, pièce A-6.

[3] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire en vertu du Règlement d'une décision (la « Décision ») de l'Administrateur GCR datée du 10 avril 2025 (faisant partie des pièces déposés en liasse sous la cote A-15) concernant une propriété (ci-après la « Propriété ») située au 123, chemin de la Frayère, à Hébertville, Québec, reçue par le CCAC le 10 avril 2025. La soussignée a été nommée arbitre le 15 avril 2025.

[4] Le 28 avril 2025, lors de la transmission du Cahier des pièces, l'Administrateur a informé l'Arbitre qu'il n'avait pas l'intention de participer à l'arbitrage:

Il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.

[5] Le 30 avril 2025, les parties ont été convoquées par l'Arbitre à une conférence de gestion.

[6] Le 12 juin 2025, une conférence de gestion s'est tenue à laquelle les procureurs du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur ont participé par visioconférence. Le procès-verbal de cette conférence fait état des points demeurant en litige, soit les points 2 à 17 de la Décision. La conférence a été ajournée au 16 juillet 2025 afin de permettre aux parties d'apporter certaines précisions.

[7] Le 16 juillet 2025, la conférence de gestion a repris. La procureure du Bénéficiaire a alors indiqué que les points 2, 3, 4, 14, 15, 16 et 17 (en partie) étaient retirés, de sorte que seuls les points suivants demeurent en litige:

5. tuyauterie -claquements,
6. poutres (rez-de-chaussée et étage),
7. ~~linteau de la porte-fenêtre~~ (ce point a été retiré pendant l'audience),
8. verticalité des murs intérieurs,
9. fondations, [
10. chauffage dans la dalle de béton,



- 11.finition des fenêtres (larmiers),
- 12.problèmes de ventilation du revêtement extérieur / coins de finition,
- 13.vide sous-toit,
- 17. frais engagés (~~réparations et~~) expertises.

[8] L'audition s'est tenue les 9 et 10 octobre 2025. À la suite de celle-ci, les parties ont transmis certains documents à l'Arbitre et le dossier a été pris en délibéré.

MISE EN CONTEXTE ET QUESTIONS EN LITIGE

[9] Il appert qu'il existe un écart entre les points inscrits au formulaire de réclamation (A-6) et ceux examinés dans la décision de l'Administrateur (A-15). Afin d'assurer une compréhension uniforme, le Tribunal se référera donc aux points tels qu'ils figurent dans la décision de l'Administrateur et adoptera, dans la présente section, l'ordre de présentation de la preuve du Bénéficiaire.

[10] Il convient de préciser que le Bénéficiaire a directement assumé la responsabilité de certains volets des travaux, tel qu'il ressort du rapport de l'ingénieur David Audy¹:

Responsabilités du client (Steeve Beaumont)

Dans le cadre du projet de construction de sa résidence, M. Steeve Beaumont a pris en charge plusieurs aspects du chantier. Il a supervisé et réalisé les travaux suivants :

- Excavation : M. Beaumont a coordonné l'excavation complète du site avec l'aide d'un entrepreneur spécialisé, incluant la préparation du sol en vue de l'installation des fondations.
- Fondations en béton : La mise en place et le coulage des fondations, incluant la dalle de béton, ont été réalisés par un entrepreneur spécialisé.
- Plâtrage et peinture : Le client a confié le lissage des surfaces avec du plâtre, ainsi que la peinture des murs intérieurs, à un plâtrier/peintre expérimenté. En juillet 2023, à la suite de l'apparition de fissures, le sous-traitant est revenu pour effectuer des réparations afin d'assurer la qualité de la finition intérieure.
- Coudre-plancher : Il a supervisé et coordonné l'installation des revêtements de sol dans les différentes pièces de la résidence, en collaboration avec un sous-traitant spécialisé.
- Travaux d'électricité : M. Beaumont a coordonné les travaux d'électricité, veillant à l'installation conforme des systèmes électriques et de leurs raccordements.

¹ Rapport d'ingénierie de David Audy, Service d'Ingénierie en Structure préparé par M. David Audy, ing., daté du 4 novembre 2024, produit sous A-10 et également en annexe de la décision A-15



- Ébénisterie : Le client a engagé un entrepreneur spécialisé pour l'installation de tous les éléments d'ébénisterie, incluant les armoires, les comptoirs et autres éléments de finition en bois.

- Travaux de finition intérieure :

- o Plinthes de bas de murs : Le client a assuré la pose des plinthes pour protéger la base des murs et finaliser les pièces.

- o Moulures des fenêtres : Il s'est également occupé de l'installation des moulures autour des fenêtres pour une finition propre et esthétique.

Point 6 – problèmes structuraux

[11] Ce point porte sur des problématiques structurales touchant notamment les poutres du rez-de-chaussée et de l'étage. Selon le Bénéficiaire et son expert, l'ingénieur David Audy, la maison émet des craquements au rez-de-chaussée comme à l'étage lors de fortes rafales de vent.

[12] Le Bénéficiaire est d'avis qu'il y a un lien de cause à effet entre les déficiences structurelles constatées et divers impacts dans la résidence, soit :

1. le décalage de certaines portes et fenêtres;
2. toit concave;
3. des irrégularités au plancher chauffant ;
4. le non-alignement du revêtement extérieur ;
5. un défaut de verticalité des murs intérieurs/portes;
6. des déformations du plancher de bois franc à l'étage ;
7. le déplacement et les craquements de l'escalier ;
8. ainsi que des fissurations et déformations des revêtements de gypse aux murs et plafonds.

[13] Le Bénéficiaire confirme avoir signé le contrat avec l'Entrepreneur, M. Gaétan Larouche, le 24 novembre 2022, les travaux ayant débuté le 1er décembre 2022.

[14] Dès le 3 décembre 2022, le Bénéficiaire constate un décalage entre les murs et la partie supérieure de la structure alors que la fondation avait déjà été livrée. Inquiet, il communique avec l'Administrateur GCR le 9 décembre 2022. On lui demande alors des photos et précisions.



[15] Selon le Bénéficiaire, les documents transmis à l'Administrateur révèlent notamment, un mur à niveau avec la fondation plutôt qu'en saillie (photo A-13) ainsi qu'une absence de linteau, des anomalies de clouage et un décalage entre les *truss* et les murs (photo A-12).

[16] Toujours selon le Bénéficiaire, l'Administrateur effectue une inspection «360 » le 15 décembre 2022 (B-2) et recommande diverses corrections visant des problèmes structuraux. Certains travaux correctifs seraient alors réalisés par l'Entrepreneur.

[17] Les travaux se poursuivent en janvier 2023, sans participation du Bénéficiaire aux communications entre l'Entrepreneur et l'Administrateur. L'Entrepreneur complète et livre les travaux le 30 mai 2023. Un formulaire de pré-réception est transmis par courriel (B-5) pour finalisation du dossier et paiement, sans visite de chantier.

[18] À l'été 2023, le Bénéficiaire remarque l'apparition de fissures. Il fait intervenir un plâtrier pour réparer. Il est avisé par Gaétan Larouche (Entrepreneur) en septembre 2023 qu'il s'agit d'un phénomène normal lié à une construction hivernale. Le Bénéficiaire fait refaire le plafond à ses frais.

[19] À l'été 2024, de nouvelles fissures apparaissent au niveau du plafond et du gypse. Le Bénéficiaire dit avoir commencé à douter de la solidité de la structure après avoir constaté des anomalies dans le grenier. Il retient alors les services de M. Audy ing., qui réalise un rapport d'expertise² confirmant que des vices structurels seraient présents.

[20] M. Audy, appelé à témoigner à titre d'expert en structure par le Bénéficiaire lors de l'audition, indique s'être rendu sur les lieux en septembre 2024. Il précise que, dès son arrivée dans la maison, certains éléments ont immédiatement attiré son attention. Il remarque entre autres que la poutre principale repose sur un poteau de type *Red Jack* et un poteau noir.

[21] Selon le rapport de l'Administrateur produit après l'inspection 360 en décembre 2022, des corrections auraient été apportées aux poutres. Par contre, à la suite de l'examen de photographies, M. Audy n'est pas certain de leur conformité.

[22] Il mentionne qu'une photo illustrant la colonne noire et la colonne rouge aurait dû être incluse au dossier. Il ajoute ne pas avoir participé à la conception d'origine, notamment en ce qui concerne la plaque d'appui, et souligne qu'il conviendrait de vérifier ces aspects auprès du concepteur initial.

[23] En examinant la poutre de type LBL, calculée par le fournisseur, M. Audy note que les lamelles doivent être correctement collées entre elles. Il précise que, lorsqu'une poutre est constituée de trois lamelles, un patron de fixation adéquat doit être respecté afin d'éviter tout mouvement.

² Rapport de l'ingénieur Audy, préc. A-10



[24] Concernant le plancher, composé d'un couvre-plancher et de bois franc, l'expert observe la présence d'ouvertures qu'il qualifie d'anormales. Il juge la situation problématique, sans toutefois pouvoir en déterminer la cause exacte. Il estime qu'il serait nécessaire d'effectuer des ouvertures afin d'examiner les éléments de charpente et de constater les travaux réalisés.

[25] Il ajoute qu'initialement, la maison devait se stabiliser avec le séchage lié à l'humidité ambiante. Toutefois, la présence de fissures dans le gypse lui indique qu'un mouvement anormal s'est possiblement produit. Selon lui, la fissuration en oblique (lézarde) observée correspondrait à un mouvement structural.

[26] Enfin, M. Audy précise qu'il ne peut affirmer que la problématique résulte uniquement des poutres. Il évoque la possibilité que celle-ci soit liée à la mise en place des éléments de structure. À titre d'hypothèse, il mentionne une possible rotation des poutres, tout en précisant qu'il n'a pas procédé à des ouvertures pour vérifier cette hypothèse.

[27] En contre-interrogatoire, l'ingénieur Audy a confirmé avoir procédé à certaines constatations et avoir recommandé au Bénéficiaire de poursuivre les vérifications afin d'identifier la cause des problématiques soulevées aux points 6 et 9 (ce dernier point concernant les fondations, voir ci-dessous).

[28] L'ingénieur Audy a clairement indiqué qu'il était nécessaire de procéder à des ouvertures afin de déterminer la cause des problématiques. Par ailleurs, il a mentionné avoir constaté, lors de son inspection d'août 2025, que la plaque n'appuyait pas pleinement sur les poutres

[29] Selon l'Entrepreneur Gaétan Larouche, l'élargissement du plancher de bois franc à l'étage d'environ un demi-pouce explique la présence de fissures dans le gypse, qu'il juge normal;

[30] Il reconnaît par ailleurs un léger dénivellement dans un coin du côté gauche, vers le voisin et la division de l'escalier, mais précise que cette situation est localisée et ne concerne pas l'ensemble de la maison;

[31] L'ingénieur Lamontagne, expert entendu à la demande de l'Entrepreneur, a analysé les photos et a écouté les témoignages du Bénéficiaire et son expert Audy. Il est d'avis qu'il n'y a pas de détresse dans le bâtiment et que l'installation de la plaque est adéquate pour supporter les poutres.

[32] Quant à la position de l'Administrateur, on peut se référer à l'extrait suivant de sa décision³ :

³ Voir A-15, p. 14



L'administrateur a remarqué trois fissures capillaires au gypse du plafond du rez-de-chaussée, près du poêle au bois. Ces fissures peuvent avoir été causées par l'assèchement des matériaux, l'utilisation de matériaux inadéquats pour le plâtrage, ou encore de la main d'œuvre lors des travaux de plâtrage (faits par le bénéficiaire).

Pour ce qui est des lattes de plancher de bois franc à l'étage dont les joints se sont espacés, il peut s'agir d'une mauvaise pose ou de matériaux défectueux (plancher installé par le bénéficiaire).

Au sujet de l'escalier, l'administrateur n'a pas remarqué de désordres notables.

Lors de sa visite, l'administrateur n'a pas observé d'indices de dommages importants en lien avec des mouvements structuraux potentiels. L'administrateur ne peut faire de liens de cause à effet tel que soupçonné par le bénéficiaire.

Tel qu'expliqué par l'ingénieur (...), en janvier 2024 le bénéficiaire a débuté un suivi sur les niveaux du plancher car il soupçonnait des mouvements de la structure. Il est à noter qu'avant janvier 2024, aucune mesure de référence n'a été prise quant au niveau existant du plancher, ni des autres éléments structuraux. Il n'est donc pas possible de statuer à savoir s'il existait déjà des inégalités et de quel ordre elles pouvaient être.

L'administrateur est d'avis que le rapport de l'ingénieur (...) est incomplet et ne lui permet pas de conclure qu'il y a des mouvements structuraux progressifs. L'ingénieur réfère à des possibilités plus qu'à des faits démontrés.

[33] Le Bénéficiaire a indiqué avoir constaté, à l'été 2023, divers problèmes au niveau du plafond, du plancher et du gypse. Il a notamment observé des craquements du gypse et du plafond en juillet 2023. Or, la dénonciation transmise à l'Entrepreneur et l'Administrateur n'a été soumise que le 25 novembre 2024, soit plus d'un an après que le Bénéficiaire ait commencé à soupçonner des mouvements de la structure.

[34] L'Administrateur a rejeté cette partie de la réclamation puisque le délai de dénonciation est déraisonnable⁴.

Point 9 - Fondations

[35] Selon le Bénéficiaire, la dalle de béton n'est pas solidaire avec le mur de fondation. Il soutient également qu'un mur en saillie a été exécuté à l'inverse de ce qui était prévu pour le *styrofoam* destiné à casser le bris thermique. Il mentionne en outre un non-respect des normes de construction.

[36] L'ingénieur Audy a décrit la situation comme suit dans son rapport ⁵:

⁴ Voir A-15, p. 14

⁵ A-10, préc., voir p.5



Observation : Un problème de coordination a été observé entre les fondations et la structure supérieure, avec un décalage de ± 4 pouces au total, ce qui pourrait affecter la stabilité globale du bâtiment à long terme. Cette situation semble être due au retrait des murs positionné vers l'extérieur de la résidence pour aligner le revêtement avec l'isolant extérieur. En raison de cette configuration, des contraintes supplémentaires pourraient se manifester à l'intérieur de la résidence, notamment au niveau des couvre-planchers et des finitions intérieures.

[37] Selon le témoin Louis Parent de Immotech⁶, une surface froide est perceptible à la base des murs, ce qui indiquerait la présence d'un pont thermique par lequel le froid pénètre. Une inspection du 21 janvier 2025 a révélé que le problème se manifeste au bas des murs et autour des fenêtres.

[38] Il mentionne que des stries d'air ont été observées (constatation 16)⁷ et estime qu'il faut ouvrir les murs pour vérifier si les membranes d'étanchéité ont été correctement installées. Il évoque aussi un possible tassement de la structure, qui aurait pu altérer l'étanchéité initiale.

[39] M. Parent témoigne que le phénomène aurait été observé à plusieurs endroits, tant au bas des murs qu'autour des fenêtres, avec circulation d'air due à la différence de température (air chaud montant et air froid descendant). Ce constat appuie, selon lui, les points 6 et 9, relatifs aux mouvements et à la jonction entre la fondation et le mur en saillie.

[40] L'Administrateur, pour sa part, a indiqué ce qui suit dans son rapport A-15⁸:

Au moment de sa visite, l'administrateur n'a pas observé de dommages pouvant avoir été causés par la situation.

Analyse et décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 9 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 9 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

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

⁶ Rapport thermographique de l'enveloppe du bâtiment, Immotech, 21 janvier 2025 réalisé par Majory Boivin T.P. et vérifié par Louis Parent T.P., A-11

⁷ Voir A-11, préc., p. 14

⁸ Voir A-15, préc., p. 18



4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil 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;

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point.

Point 13 – vide sous-toit

[41] Le Bénéficiaire témoigne que les pièces 13-1 et 13-2 de B-1 montrent, dans l'entretoit, une structure inclinée vers la gauche, où l'on observe clairement le clouage ainsi que la pièce maîtresse composée de trois plis, laquelle n'est pas solidaire.

[42] Dans son rapport, l'ingénieur Audy constate ⁹:

Dans l'entretoit, un décalage d'environ ± 1 pouce a été constaté au niveau des fermes de toit. De plus, des connecteurs standards ont été utilisés à la place d'un Girder Truss, créant un vide structurel. À environ deux tiers de la portée des fermes, les connexions commencent à se distancer, ce qui pourrait compromettre le support du toit à long terme.

[43] Il fait donc les recommandations suivantes :¹⁰

Il est recommandé d'ajouter des contreventements et des liens continus afin de renforcer la stabilité structurelle, conformément aux directives potentielles du fabricant des fermes. À ce jour, nous n'avons pas eu accès aux plans d'ingénierie du fabricant, et il est donc crucial de vérifier si des instructions spécifiques ont été émises pour remédier à ce décalage. Par ailleurs, il est essentiel de s'assurer que l'isolation du toit respecte les normes de résistance thermique, notamment la laine R55 exigée par la GCR. Toute défaillance structurelle identifiée devra être corrigée sans délai pour préserver l'intégrité du toit.

(nos soulignements)

[44] Pour le point 13, M. Audy précise ne pas être en mesure de confirmer l'assemblage complet (pièces non collées, aucune vérification faite). Toutefois, selon lui, les photos démontrent la présence d'interstices au niveau de la poutre maîtresse, ce qui pourrait entraîner un mouvement structural (flexion). Il est d'avis que ceci concorde avec les observations de monitoring effectuées par M. Beaumont.

⁹ Voir A-10, préc., p.17

¹⁰ Voir A-10, préc., p. 18



[45] Pendant l'audition, le Bénéficiaire a demandé à M. Audy de témoigner sur l'affaissement du toit et nous réfère à la photo B-1, P-6-15. Le Bénéficiaire est d'avis que cet affaissement est en lien avec la fondation et l'installation des fermes de toit.

[46] Or, la réclamation concernant l'affaissement du toit est nouvelle et n'aurait pas fait l'objet d'une analyse par l'Administrateur.

[47] Selon l'ingénieur Audy, son intervention s'est limitée à poser certaines questions et il n'a formulé aucun constat technique. Il a toutefois mentionné que l'assemblage observé ne semblait pas collé adéquatement mais il n'a pas effectué de vérifications approfondies à cet égard. Il a ajouté qu'à son avis, l'ingénieur concepteur aurait dû s'assurer de la conformité de ces éléments.

[48] Le Bénéficiaire réfère à des photographies montrant la poutre maîtresse centrale où l'on constate la présence d'interstices. Selon lui, une telle situation n'est pas conforme aux normes, et il estime que ces espaces expliquent le mouvement observé dans la structure.

[49] Le Bénéficiaire soutient également que l'assemblage des fermes de toit n'a pas été réalisé correctement. À l'appui, il cite la pièce B-1, où l'on observe un affaissement du toit (page 19 sur 34). Selon cette photographie, un assemblage inadéquat des fermes de toit pourrait créer un vide et provoquer un affaissement de la structure

[50] Le témoin expert Lamontagne, appelé par l'Entrepreneur, a témoigné qu'après avoir examiné les photographies produites par le Bénéficiaire, les deux fermes de toit reposent adéquatement sur la ferme maîtresse. Lorsque le Bénéficiaire a présenté la photographie P-6.15, M. Lamontagne a ajouté qu'il ne percevait aucun lien entre la corniche et les fermes de toit.

[51] Durant sa visite du vide sous-toit, l'Administrateur a observé de légers espacements entre des éléments de la structure, mais aucun indice significatif d'un mouvement structurel important.

[52] L'Administrateur a noté lors de sa visite des lieux que le point 13 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[53] Par contre, l'Administrateur est toutefois d'avis que le délai entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur est déraisonnable¹¹.

Point 8 verticalité des murs

¹¹ Voir A-15, préc., p. 22



[54] Le Bénéficiaire a témoigné qu'il a fait le premier constat de cette problématique en août 2024. Il réfère le Tribunal aux photos B-1, P8-1, P8-3 et P8-4 ainsi qu'aux photos B1.1, P8.1.1, lesquelles illustrent, selon lui, que le bâtiment présente une inclinaison vers la droite.

[55] Dans son rapport, l'ingénieur Audy note que ¹²:

Malgré le fait que les tolérances précises concernant la verticalité des murs à ossature de bois ne soient pas spécifiquement détaillées dans le Code de construction du Québec ou le Code national du Bâtiment, on constate que le mur de la cuisine n'est pas parfaitement. Il présente un écart d'un (1) pouce dans sa partie supérieure, ce qui porte à croire à un tassement de la structure si celle-ci a été installée d'aplomb, ou encore à un non-respect des méthodes de construction conformes aux règles de l'art par l'entrepreneur

[56] Dans le cadre de son témoignage, l'ingénieur Audy a confirmé avoir recommandé l'ouverture du bas des murs extérieurs afin de procéder à une expertise permettant d'en déterminer la cause.

[57] Le Bénéficiaire fait un lien entre l'installation de la fondation (point 9), les poutres (point 6) pour dire que ces points d'additionnement structurellement pour causer l'inclinaison du bâtiment.

[58] L'Administrateur mentionne dans sa décision décision ne pas avoir observé des dommages pouvant être causés par cette situation¹³

Point 10 chauffage dalle de béton

[59] Le Bénéficiaire confirme avoir donné un contrat directement à un électricien. Il témoigne qu'il y a des espaces non chauffés à différents endroit.

[60] De son côté, l'ingénieur Audy n'a pas examiné cette question donc le Bénéficiaire demande au Tribunal de conclure que cette situation est une conséquence de l'installation fautive du mur en sailli, sans autre preuve.

[61] L'extrait pertinent de la décision de l'Administrateur se lit comme suit ¹⁴:

Le bénéficiaire a lui-même fait poser les planchers chauffants par un maître électricien de son choix le 19 décembre 2022, soit plus de cinq mois avant la réception du bâtiment (travaux exclus au contrat d'entreprise). Ces composantes ont été posées en pleine connaissance du décalage des murs par le bénéficiaire, puisque la structure en bois du bâtiment avait déjà été montée.

¹² Voir rapport A-10, préc., p. 14

¹³ Voir A-15, préc., p. 16

¹⁴ Voir A-15, préc., pages 18 et 19



De plus, la fourniture et la pose des planchers chauffants étaient exclus au contrat de service entre le bénéficiaire et l'entrepreneur.

Analyse et décision

Les informations obtenues du bénéficiaire nous ont permis de constater que sa réclamation relativement au point 10 porte sur des matériaux et équipements qui n'ont pas été conçus, fournis ni installés par l'entrepreneur.

Or, voici ce que le paragraphe 1 de l'article 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments prévoit dans de telles circonstances :

12. Sont exclus de la garantie :

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

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 10.

[62] Lors de l'audition, le procureur de l'Entrepreneur a pris acte du fait qu'il n'y avait pas de preuve au soutien de ce point.

Point 11 – finition des fenêtres

[63] Le Bénéficiaire a témoigné que le produit livré par l'Entrepreneur ne respectait pas les normes. Il a également mentionné qu'il a convenu avec l'Entrepreneur d'ajouter une finition autour des fenêtres. Notons que ces travaux étaient « hors contrat »¹⁵.

[64] Le Bénéficiaire a également dit avoir payé la moitié du prix des moulures fournies par l'Entrepreneur.

[65] L'ingénieur Audy a témoigné que le travail n'aurait pas été effectué selon les normes.

[66] En contre-interrogatoire, le procureur de l'Entrepreneur a référé le Bénéficiaire à une à un extrait d'une clause dans le formulaire d'inspection pré-réception A-4 qui se lit comme suit : « *À la demande du client, des moulures on (sic) été installées autour des fenêtres à l'extérieur, ce qui pourrait nuire aux exigences de la GCR. Le client accepte de prendre le risque.* »

[67] Or, l'Administrateur a conclu dans la décision A-15 :

¹⁵ Voir A-4, Formulaire d'inspection pré-réception, p. 4 « A la demande du client, des moulures ont été installées autour des fenêtres à l'extérieur, ce qui pourrait nuire aux exigences de la GCR. Le client accepte de prendre le risque. »



Ce point est relatif à des larmiers modifiés qui auraient été rendus non adéquats à la suite de travaux demandés à l'entrepreneur par le bénéficiaire avant la réception du bâtiment, mais effectués en juillet 2023, soit environ deux mois après la réception du bâtiment.

En effet, le bénéficiaire n'aimait pas le résultat esthétique de la finition telle que prévue au plan d'architecture et a demandé à l'entrepreneur d'ajouter des moulures de finition en bois à leur pourtour.

L'administrateur a consulté les plans d'architecture du bâtiment (annexe VI) pour constater que les moulures de bois en question, demandées par le bénéficiaire, n'étaient pas incluses au contrat initial.

[68] L'Administrateur a rejeté ce point au motif que travaux en question ne faisaient pas partie intégrante du contrat intervenu entre les parties.¹⁶

Point 12 – ventilation revêtement extérieur

[69] Le Bénéficiaire a demandé à l'ingénieur Audy à témoigner relativement à cet élément et a référé à son rapport daté du 4 février 2025¹⁷: Notons que le Bénéficiaire a constaté le problème pour la première fois en août ou septembre 2024.

2.3. Problèmes de ventilation du revêtement extérieur

Observation : La moulure en J installée pour fermer la ventilation du revêtement extérieur bloque la circulation de l'air, ce qui pourrait entraîner des problèmes de condensation et d'humidité derrière le revêtement.

Recommandation : Puisqu'au point 2.1, nous recommandons d'enlever le revêtement, ce point sera corrigé lors des travaux de reprises.

Il est essentiel de garantir une bonne circulation de l'air derrière le revêtement afin d'éviter la formation de moisissures et de condensation, surtout dans un climat hivernal.

[70] Dans sa décision, l'Administrateur traite de ce point comme suit ¹⁸:

Le bénéficiaire a observé ces deux points au mois d'août 2024, au quinzième mois de la garantie et en période de couverture relative aux vices cachés.

L'ingénieur (...) mentionne qu'une moulure en "J" bloque la circulation de l'air (2.3) derrière le revêtement extérieur. Il n'y a toutefois aucune mention de quelle moulure il s'agit, ni de son emplacement. Il n'y a pas de photo explicative à ce sujet.

L'administrateur ne peut recevoir ce point car il est incomplet.

¹⁶ Voir A-15, préc., p.19

¹⁷ Voir A-10, préc., p.7

¹⁸ Voir A-15, préc., p.20



Puisqu'il s'agit d'un autre point (2.4) concernant le revêtement extérieur mais à propos d'un risque d'infiltrations d'eau aux coins de finitions, l'administrateur le traite ici-même.

Il observe que le scellement des coins représente une malfaçon dont la garantie suivant la première année de la réception du bâtiment.

De plus, l'administrateur n'a observé aucun dommage pouvant avoir été causé par la situation.

Point 5 – claquements

[71] Le Bénéficiaire a indiqué qu'il ne ferait finalement pas témoigner l'expert initialement annoncé, soit un représentant de Plomberie du Fjord. Aucun témoignage expert n'a donc été présenté relativement à cet élément de la réclamation.

[72] Il a décrit la problématique comme étant la présence d'un bruit perceptible dans le mur lors du renvoi d'eau de la toilette. Selon ses dires, l'Entrepreneur s'était déplacé pour examiner la situation et avait effectué certains travaux correctifs en février 2024.

[73] Le Bénéficiaire témoigne que les parties auraient convenu que l'Entrepreneur devait revenir compléter les interventions. Toutefois, aucun suivi n'a été effectué par le Bénéficiaire, et l'enjeu a plutôt été intégré à la réclamation déposée auprès de l'Administrateur.

[74] L'Administrateur n'a pas entendu de claquements lors de sa visite. La réclamation a été rejetée comme étant présentée dans un délai déraisonnable.

Point 17 frais d'expertises

[75] Dans la réclamation, le Bénéficiaire a demandé le remboursement des frais suivants, soit les frais de l'ingénieur Audy :

Expertise 3 836,67\$: Phase 1--> TP (3hr*50\$/h) + Frais (914.05 \$), Phase 2 (2566.82 \$)
+ TP (3hrs*50\$/h) + km (2*45km *0.62\$/km)

[76] Or, à la suite des conférences de gestion, le Bénéficiaire a également réclamé le remboursement des frais d'Immotech, soit un montant de 2 297,20 \$ (facture du 21 janvier 2025), ainsi qu'une somme additionnelle de 679,50 \$ pour les services de l'ingénieur Audy (facture du 20 août 2025). Cependant, comme aucun représentant de Plomberie du Fjord n'a témoigné, le Tribunal ne retiendra pas cette dernière réclamation.

ANALYSE ET MOTIFS

a) Fardeau de la preuve



[77] Dans le présent dossier, le Tribunal rappelle que le Bénéficiaire est en demande, il a donc le fardeau de preuve.

[78] Les dispositions pertinentes du Code civil du Québec se lisent comme suit :

2803 Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[79] Le Bénéficiaire a le fardeau de convaincre le Tribunal arbitral que la balance des probabilités penche en sa faveur. Le Tribunal doit être convaincu qu'il est davantage probable qu'improbable que les faits allégués soient fondés. La preuve doit être claire et convaincante.

[80] S'il ne parvient pas à s'acquitter de ce fardeau de preuve, le Tribunal n'aura d'autre choix que de rejeter la demande d'arbitrage et de confirmer la décision de l'Administrateur.¹⁹

b) Encadrement législatif

[81] Il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8*. Bien que le Tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du *Règlement* qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties.

[82] Il convient de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la Loi et le *Règlement*. À cet égard, il y a lieu de citer les dispositions pertinentes du *Règlement* :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

[...]

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 :

¹⁹ Dorcent et Développeurs du Nord inc., 2020 CanLII 123746 (QC OAGBRN), voir paragraphes 24 à 28



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 préreception;

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 préreception;

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;

...

[83] La garantie s'applique lorsque l'Entrepreneur manque à ses obligations légales ou contractuelles, notamment si les travaux présentent des vices, des malfaçons ou ne sont pas parachevés. Il convient également de rappeler que le Bénéficiaire doit respecter les délais de dénonciation prévus au Règlement.

[84] C'est donc dans le cadre d'une relation fortement réglementée, dont le contenu est dicté par un règlement d'ordre public²⁰, que le présent tribunal est appelé à analyser le différend des parties à l'arbitrage.

[85] En l'espèce, le Tribunal doit donc déterminer :

- Si le Bénéficiaire a rempli son fardeau de preuve;
- La date de découverte du vice ou malfaçon allégué ;
- Si le délai entre la date de découverte du point et la date de dénonciation du vice ou malfaçon constitue un délai déraisonnable ;

²⁰ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA)



[86] Le Tribunal doit analyser la preuve soumise par le Bénéficiaire afin de déterminer s'il a satisfait à son fardeau de preuve et si le délai écoulé entre la découverte du point et sa dénonciation constitue, ou non, un délai raisonnable²¹.

Point 5 – claquements

[87] Le Bénéficiaire a constaté cette problématique en juillet 2023. L'Entrepreneur est intervenu en février 2024 pour réaliser des travaux correctifs. Insatisfait du résultat, le Bénéficiaire a finalement soulevé ce point dans sa dénonciation de novembre 2024, soit neuf mois après l'intervention corrective de l'Entrepreneur.

[88] Le Bénéficiaire n'a eu aucune communication avec l'Entrepreneur entre février et novembre 2024.

[89] De plus, lors de sa visite, l'Administrateur n'a pas constaté la présence de claquements.

[90] En conséquence, le Tribunal conclut que le Bénéficiaire n'a pas satisfait à son fardeau de preuve et que, par ailleurs, le délai de neuf mois pour dénoncer la problématique ne constitue pas un délai raisonnable dans les circonstances.²²

Point 6 – problèmes structuraux

[91] Le Bénéficiaire a déclaré avoir constaté les déficiences structurelles à l'été 2023. Il a indiqué qu'un représentant de l'Entrepreneur s'est présenté en septembre 2023, moment où il lui a montré les fissures ainsi que les autres problématiques observées. Toutefois, la dénonciation prévue au Règlement n'a été transmise qu'en novembre 2024.

[92] Il y a lieu de noter que le Bénéficiaire a tenté d'établir un lien entre les problèmes relatifs aux poutres observés en décembre 2022 et certaines problématiques structurelles. À l'appui de sa position, il a fait entendre l'ingénieur Audy.

[93] Or, l'ingénieur Audy a recommandé au Bénéficiaire de procéder à une analyse approfondie de la poutre porteuse, des poteaux de soutien et des contreventements muraux afin d'en vérifier la conformité.

[94] Le Tribunal est d'avis que de telles recommandations ne satisfont pas au fardeau de preuve qui incombe au Bénéficiaire, lequel devait démontrer que les travaux de

²¹ Voir décision Dorcent, précité, paragraphe 38.

²² Croteau c. Gestion Benoît Dumoulin inc. et GCR — GAJD, no 20212711 — 24 mai 2022 : par. 25 : De la jurisprudence fournie par les parties, on peut dégager que le délai normal est de 6 mois et qu'un délai excédant 6 mois est considéré tardif (Décision Dorcent, paragraphe 38). Au-delà de ce 6 mois, on peut considérer un délai comme étant raisonnable, mais encore faut-il que ce délai soit justifié. La Décision Carrier (au paragraphe 114), citant les auteurs Jean Louis Baudouin et Yvon Renaud, donne quelques exemples non-exhaustifs de justifications, à savoir des tentatives de remédier aux problèmes, des pourparlers de règlement et des essais de réparation.



l'Entrepreneur étaient à l'origine des problématiques observées. En l'espèce, l'expert du Bénéficiaire conclut plutôt à la nécessité de pousser l'analyse davantage pour déterminer ce qui s'est réellement produit.

[95] Compte tenu du fait que le Bénéficiaire n'a pas satisfait à son fardeau de preuve et que, de surcroît, un délai d'environ 16 mois s'est écoulé entre le constat des problématiques et leur dénonciation, le Tribunal ne peut accueillir ce point.²³

Point 8 – verticalité des murs intérieurs

[96] Le Bénéficiaire soutient avoir pris connaissance de cette problématique en août 2024. Quant à l'ingénieur Audy, il a noté²⁴ que « *le mur de la cuisine n'est pas parfaitement droit. Il présente un écart d'un (1) pouce dans sa partie supérieure, ce qui porte à croire à un tassement de la structure si celle-ci a été installé d'aplomb, ou encore à un non-respect des méthodes de construction conformes aux règles de l'art par l'entrepreneur* ».

[97] Pour sa part, l'Entrepreneur, M. Gaétan Larouche, a indiqué que la problématique était localisée dans un seul coin de la maison et non à l'ensemble de la structure.

[98] L'ingénieur Lamontagne, expert mandaté par l'Entrepreneur, a témoigné qu'il serait nécessaire d'ouvrir les murs afin d'en déterminer la cause

[99] L'Administrateur n'a relevé aucun dommage attribuable à cet élément. Il a par ailleurs jugé que le délai entre l'observation de la problématique et sa dénonciation était raisonnable dans les circonstances.

[100] Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve puisque les deux ingénieurs experts ayant indiqué qu'une ouverture des murs est nécessaire afin d'en déterminer la cause. Rappelons que le Tribunal doit être convaincu qu'il est plus probable qu'improbable que les faits allégués soient établis. Or, la preuve présentée à l'égard de ce point n'est ni claire ni convaincante.

Point 9 – les fondations

[101] Le Bénéficiaire a témoigné qu'il établit un lien entre les travaux réalisés près de la fondation et la stabilité du bâtiment. À cet égard, l'ingénieur Audy a indiqué ce qui suit dans son rapport ²⁵:

Un problème de coordination a été observé entre les fondations et la structure supérieure, avec un décalage de ± 4 pouces au total, ce qui pourrait affecter la stabilité globale du bâtiment à long terme. Cette situation semble être due au retrait des murs positionné vers l'extérieur de la résidence pour aligner le revêtement avec l'isolant extérieur. En raison de

²³ Pour le fardeau, voir décision Dorcent, précité et le délai, voir décision Croteau, préc.

²⁴ Voir A-10, préc., p.14

²⁵ Voir A-10, préc., p. 6



cette configuration, des contraintes supplémentaires pourraient se manifester à l'intérieur de la résidence, notamment au niveau des couvre-planchers et des finitions intérieures.

[102] Il importe de souligner que l'ingénieur Audy s'exprime au conditionnel dans son analyse. Cette nuance grammaticale révèle que le Bénéficiaire n'a pas démontré que les faits allégués sont établis selon la prépondérance des probabilités.

[103] L'ingénieur Lamontagne, entendu à la demande de l'Entrepreneur, a témoigné que les travaux correctifs réalisés en décembre 2022 et en janvier 2023 étaient adéquats et qu'il n'est même pas certain qu'ils étaient nécessaires.

[104] L'Administrateur a rejeté ce point puisqu'il n'y avait pas de preuve d'un vice caché et la situation n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

[105] Le Tribunal est d'avis que le Bénéficiaire ne s'est pas acquitté de son fardeau de preuve, notamment parce que son expert formule des hypothèses plutôt que d'établir des faits.

Point 10 – chauffage dans la dalle de béton

[106] Comme il a été mentionné précédemment, le Bénéficiaire n'a présenté aucun élément de preuve permettant de soutenir ce volet de sa réclamation contre l'Entrepreneur.

[107] En l'absence de toute démonstration factuelle ou technique à l'appui, le Tribunal n'a d'autre choix que de rejeter ce point.²⁶

Point 11 – finition des fenêtres

[108] Ce point porte sur des travaux qui ne figuraient pas au contrat initial et qui, par conséquent, ne sont pas visés par la garantie applicable.

[109] En raison de cette exclusion contractuelle et de l'absence de fondement permettant d'y rattacher une obligation du régime de garantie, le Tribunal doit donc rejeter ce point.

²⁶ Syndicat des copropriétaires du 1005 de Palerme et Construction Dulor inc., 2023 CanLII 138565 (QC OAGBRN) : [43] Il n'existe aucune preuve indépendante, technique ou experte (ex. : rapport d'ingénieur, test d'infiltration ou de thermographie) permettant de conclure avec certitude que la fissure initialement réparée a été la cause de l'humidité en 2022 ou que les travaux de l'entrepreneur ont été inadéquats ou non conformes. [44] [45] De plus, aucune infiltration n'est survenue depuis 2022 et la situation ne s'est pas détériorée. L'absence de telle preuve limite la capacité du tribunal à trancher le fond du litige avec la rigueur nécessaire. [48] Maintenant, considérant ce qui précède, l'absence de preuve suffisante pour établir la cause précise de l'humidité récurrente ne permet pas d'établir l'existence d'une malfaçon persistante imputable à l'entrepreneur. [49] La réclamation est rejetée, non en raison d'un délai de dénonciation formellement irrégulier, mais en raison de l'insuffisance de la preuve pour établir la persistance d'une malfaçon non réparée ou mal corrigée par l'entrepreneur.



Point 12 – ventilation revêtement extérieur

[110] Le Bénéficiaire a fait entendre l'ingénieur Audy à ce sujet. Or, celui-ci s'est à nouveau exprimé au conditionnel, de sorte que son témoignage ne permet pas d'établir une preuve suffisante.

[111] Relativement au délai, le Bénéficiaire a constaté la problématique en septembre 2024 et n'a transmis sa dénonciation qu'en novembre 2024. Selon l'Administrateur, il s'agit d'une malfaçon qui aurait dû être dénoncée dans l'année suivant la réception du bâtiment, laquelle est intervenue en mai 2023.

[112] Le Tribunal estime que le Bénéficiaire ne s'est pas acquitté de son fardeau de preuve et que, de surcroît, cette malfaçon n'a pas été dénoncée dans le délai prévu au règlement, soit dans l'année suivant la réception du bâtiment.

Point 13 – vide sous-toit

[113] La problématique a été observée et signalée pour la première fois à l'Entrepreneur et à l'Administrateur autour du 9 décembre 2022, soit avant la réception du bâtiment. Elle renvoie à des enjeux structuraux ayant déjà fait l'objet de travaux correctifs réalisés en janvier 2023 par l'Entrepreneur.

[114] Une nouvelle dénonciation a ensuite été formulée le 25 novembre 2024.

[115] Le rapport de l'ingénieur Audy se lit comme suit ²⁷:

Observation : Dans l'entretoit, un décalage d'environ ± 1 pouce a été constaté au niveau des fermes de toit. De plus, des connecteurs standards ont été utilisés à la place d'un Girder Truss, créant un vide structurel. À environ deux tiers de la portée des fermes, les connexions commencent à se distancer, ce qui pourrait compromettre le support du toit à long terme.

À ce stade, plusieurs options de correction étaient envisageables pour l'entrepreneur. Nous souhaitons confirmer si un croquis d'ingénierie a été fourni par le fabricant des fermes de toit afin de remédier à cette problématique.

Selon certains croquis envoyés à la GCR, il apparaît que l'entrepreneur n'a pas respecté certaines directives requises par l'ingénierie, ce qui soulève des doutes quant à la qualité des travaux réalisés.

[116] Une fois de plus, l'ingénieur Audy exprime des réserves et formule ses conclusions au conditionnel, ce qui ne satisfait pas au fardeau de preuve requis pour convaincre le Tribunal de faire droit à ce point.

²⁷ Voir A-10, préc., p. 16



[117] L'Administrateur a rejeté ce point notamment en raison du délai écoulé entre le constat de décembre 2022 et la dénonciation transmise en novembre 2024. Il estime par ailleurs qu'il s'agit d'une malfaçon existante mais non apparente au moment de la réception, qui aurait dû être dénoncée dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

[118] Sans qu'il soit nécessaire de s'attarder longuement à la question du délai, la demande doit être rejetée, car la preuve présentée ne permet pas d'établir que les travaux correctifs réalisés en janvier 2023 étaient insuffisants. Les hypothèses formulées par l'ingénieur Audy ne satisfont pas au fardeau de preuve qui incombe au Bénéficiaire.²⁸

[119] Le Tribunal ne peut donc faire droit à la demande du Bénéficiaire à cet égard.

Point 17 – les frais d'expertises

[120] Puisque le Tribunal ne retient aucun des points soulevés par le Bénéficiaire, il ne peut faire droit à la demande de remboursement des frais d'expertise.

DÉCISION

[121] Le Tribunal juge nécessaire d'écarter certains arguments invoqués par le Bénéficiaire. Celui-ci se réfère aux articles 17 et 19.1 du Règlement pour soutenir que l'Entrepreneur aurait « manqué à ses obligations », sans toutefois préciser en quoi consisterait exactement ces manquements. Ces articles se lisent comme suit:

Art. 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 préalable 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.

...

Art. 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.

²⁸ Alizada et Bel-Habitat inc., 2022 CanLII 128071 (QC OAGBRN) par. 15 : La jurisprudence est non équivoque qu'un « arbitre ne peut pas changer la décision sur des craintes ou des inquiétudes seulement »



[122] Voici un résumé des obligations de l'Entrepreneur en vertu de ces articles :

- Participer à l'inspection préreception.
- Identifier avec le bénéficiaire les travaux à parachever et les vices apparents.
- Convenir d'un délai maximal de six mois pour corriger ces éléments.
- Après une dénonciation écrite :
 - intervenir pour remédier au défaut ;
 - informer l'administrateur dans les 15 jours des mesures prévues ;
 - exécuter les travaux de parachèvement ou de correction dans le délai raisonnable fixé.
- Prendre acte des décisions écrites et motivées de l'administrateur et en respecter le contenu.
- Se conformer aux délais et recours prévus lorsqu'une décision concerne une réclamation ou son adhésion au plan.
- Utiliser un contrat de garantie conforme aux exigences réglementaires.
- Indiquer dans le contrat toutes les informations obligatoires (identité, description du bâtiment, numéros de licence et d'accréditation).
- Signer le contrat sur la dernière page après toutes les clauses.
- Remettre au bénéficiaire une copie du contrat signé.
- Transmettre une copie du contrat signé à l'administrateur, la signature de l'entrepreneur engageant également ce dernier.

[123] Le Bénéficiaire n'a allégué aucun fait démontrant que l'Entrepreneur aurait manqué aux obligations prévues par l'article 19.1 et suivants, et il les invoque donc à tort pour soutenir que sa réclamation devrait être accueillie.

[124] Considérant que le Bénéficiaire a retiré les points 7 et 10 lors de l'audition et qu'aucune preuve suffisante n'a été présentée à l'appui des points 5, 6, 8, 9, 11, 12 et 13, le Tribunal doit rejeter la demande du Bénéficiaire visant la révision de la décision de l'Administrateur. Par ailleurs, la demande de remboursement des frais d'expertise (point 17) doit également être rejetée.

[125] Le Tribunal tient à rappeler que le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que le



droit de rechercher les correctifs qu'il réclame sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[126] Quant aux frais, l'article 123 du Règlement stipule :

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

[127] Or, considérant que le Bénéficiaire n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage doivent être départagés entre l'Administrateur et le Bénéficiaire.

[128] En vertu de la discrétion qui est accordée à l'Arbitre selon l'article 116 du Règlement, les frais d'arbitrage seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de 50,00\$ et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

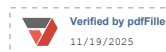
EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[129] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

[130] **LE TOUT** avec les coûts du présent arbitrage à la charge du Bénéficiaire jusqu'à concurrence d'un montant de cinquante dollars (50,00\$) et le solde à la charge de l'Administrateur conformément au Règlement, 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 30 jours.

[131] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion à l'Article 78 du Règlement.

Montréal, le 19 novembre 2025



Me Pamela McGovern, arbitre

