

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec
District de Montréal

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie :
156683-9365
N° dossier GAJD:

GAJD-20233108

ENTRE

ALAIN BÉLANGER

Et

LUCIE GUIBERT

(ci-après « **les Bénéficiaires** »)

ET

CONSTRUCTIONS ESPACES BORÉAL INC.

(ci-après « **l'Entrepreneur** »)

ET

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

(ci-après « **l'Administrateur** »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Christian Zarka, architecte
Pour les Bénéficiaires :	M. Alain Bélanger Mme Lucie Guibert Me Yorgo Constantopoulos
Pour l'Entrepreneur :	Mme Mélodie Cayouette
Pour l'Administrateur :	Me Andreas Stegmann
Date(s) d'audience :	10 décembre 2025
Lieu d'audience :	Visioconférence (Teams)
Date de la décision :	11 février 2026

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

Documents contractuels

- A-1 Contrat de vente signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 17 septembre 2018;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 17 septembre 2018;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception daté du 20 novembre 2019;

Dénonciations et réclamations

- A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 20 octobre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 20 octobre 2022;
 - Rapport d'inspection préventive préparé par Cédric Arpin daté du 9 octobre 2022 suivant l'inspection du 29 septembre 2022 (**A-10**);
 - Résumé du rapport de Cédric Arpin du 9 octobre 2022;
- A-5 Formulaire de réclamation signé le 4 novembre 2022;
- A-6 Courriel de l'avis de quinze (15) jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 7 novembre 2022, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 20 octobre 2022 (**A-4**);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondances

- A-7 Courriel de confirmation des points dénoncés des Bénéficiaires, transmis à l'Administrateur le 2 mai 2023 et photo plafond au-dessus foyer;
- A-8 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 23 mai 2023, incluant :
- Soumission;
 - Plan de construction;

Autres documents pertinents et/ou expertises

- A-9 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-10 Rapport d'inspection préventive préparé par Cédric Arpin, daté du 9 octobre 2022 suivant l'inspection du 29 septembre 2022;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-11 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 10 août 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-12 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 5 septembre 2023, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 31 août 2023;
 - Décision de l'Administrateur daté du 10 août 2023 (A-11);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 31 août 2023;
- A-13 Curriculum Vitae du conciliateur;

Cahier d'autorités - Administrateur

- A-14 Sentence arbitrale Syndicat de copropriété du 2289-2319, déposée par l'Administrateur à titre d'autorité.

PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR

Documents

- E-1 En liasse, contrat d'entreprise (A-1), contrat de garantie (A-2) ainsi que la soumission initiale (A-8);
- E-2 Rapport d'expertise technique préparé par ACQ résidentiel, daté du 6 décembre 2024 et signé par Louis B. Chapleau, T.P.;
- E-3 En liasse, photos du fossé adjacent à la propriété;
- E-4 En liasse, photos et vidéos prises en août et novembre 2025;
- E-5 En liasse, photos des colonnes extérieures de la propriété;
- E-6 Permis de construction délivré le 28 septembre 2018;
- E-7 Facture de Lafarge datée du 11 décembre 2018 pour une livraison à l'adresse 52 rue Boréal.

PIÈCE DES BÉNÉFICIAIRES

Documents

- B-1 Rapport d'expertise daté du 12 août 2024 de CELB et signé par Stéphane Bossus, ing.;
- B-2 En liasse, photographies de l'infiltration d'eau survenue en juillet 2020;

- B-3 En liasse, photographies prises en août 2025 lors du test d'eau du fossé;
- B-4 En liasse, photographies prises de la construction de l'immeuble;
- B-5 Extrait du site web de la GCR concernant ses exigences en matière de qualité du béton et du granulat;
- B-6 En liasse, factures de CELB liées à l'inspection et à la production du rapport d'expert (**B-1**);

Cahier d'autorité – Bénéficiaires

- B-7 Blais c. Duchesne. 2021 QCCA 978, par. 22 et 23;
- B-8 ABB Inc. c. Domtar Inc. 2007 CSC 50, par. 88;
- B-9 Syndicat de la copropriété Place Gordon – Phase II c. Samcon Gordon inc. et al. 9 janvier 2017, par. 59-63 et 67-71;
- B-10 9403-1952 Québec inc. Et Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame, Repentigny et al. 2023 CanLII 135942, par. 185, 188-190, 226, 234;
- B-11 Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau. 2018 QCCA 129, par. 5-13.

CHRONOLOGIE

Date(s)

- 17 septembre 2018 Signature du contrat de garantie entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
- 17 septembre 2018 Signature du contrat de vente entre les mêmes parties;
- 20 novembre 2019 Fin des travaux de construction;
- 20 novembre 2019 Réception du bâtiment par les Bénéficiaires;
- 20 octobre 2022 Formulaire de dénonciation daté du 20 octobre 2022;
- 9 mai 2023 Date de la visite des lieux par le conciliateur de l'Administrateur;
- 10 août 2023 Décision de l'Administrateur;
- 31 août 2023 Demande formelle d'arbitrage, par les Bénéficiaires, à Groupe d'Arbitrage - Juste Décision (« **GAJD** »);
- 31 août 2023 Accusé de réception de la demande d'arbitrage et désignation de l'Arbitre M. Christian Zarka par GAJD;

1^{er} février 2024 Réception par le Tribunal du cahier des pièces de l'Administrateur;

15 mai 2024 Tenue de la conférence préparatoire 1 entre les parties et l'Arbitre;

5 juin 2024 Transfert du dossier par GAJD à l'Arbitre Me Pierre Brossoit;

30 janvier 2025 Transfert du dossier par GAJD à l'Arbitre M. Christian Zarka;

17 mars 2025 Réception par le tribunal du cahier des pièces des Bénéficiaires et de l'ensemble du dossier par Me Yorgo Constantopoulos, représentant des Bénéficiaires;

17 mars 2025 Déclaration par Me Constantopoulos, de la présence de l'Arbitre comme représentant d'un client du bureau Janson Larente Avocats;

25 mars 2025 Confirmation par Me Jean-Raymond Paradis, représentant de l'Entrepreneur, de ne pas procéder avec une demande de récusation de l'Arbitre;

11 avril 2025 Tenue de la conférence préparatoire 2 entre les parties et l'Arbitre;

3 septembre 2025 Tenue de la conférence préparatoire 3 entre les parties et l'Arbitre;

3 novembre 2025 Visite des lieux effectuée par l'Arbitre en présence des parties;

13 novembre 2025 Réception par le Tribunal de pièces additionnelles des Bénéficiaires;

20 novembre 2025 Réception par le Tribunal du cahier des pièces de l'Entrepreneur modifié;

9 décembre 2025 Réception par le Tribunal du cahier des pièces modifié et du cahier des autorités des Bénéficiaires;

9 décembre 2025 Réception par le Tribunal du cahier des pièces de l'Entrepreneur modifié;

10 décembre 2025 Tenue de l'audience d'arbitrage par visioconférence (Teams);

10 décembre 2025 Réception par le Tribunal de la facture de Lafarge de l'Entrepreneur;

10 décembre 2025 Réception par le Tribunal des factures de CELB des Bénéficiaires;

10 décembre 2025 Réception par le Tribunal de la jurisprudence de l'Administrateur;

11 décembre 2025 Réception par le Tribunal d'une facture modifiée de CELB des Bénéficiaires;

12 février 2026 Communication de la sentence arbitrale.

INTRODUCTION

- [1] La présente décision arbitrale vise un bâtiment résidentiel de type unifamilial isolé sis au 21, rue Boréale, Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, (Québec), J0T 1L0, (le « **Bâtiment** »).
- [2] Cette sentence fait suite à une demande d'arbitrage (ci-après la « **Demande d'arbitrage** »), à l'encontre de la décision rendue par l'Administrateur le 10 août 2023 dans le cadre du dossier 156683-9365. La contestation initiale portait sur les points 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 de ladite décision.
- [3] Sur consentement de la part des parties, une visite des lieux a été tenue le 3 novembre 2025, en présence de l'Arbitre et des représentants des parties.
- [4] Toujours sur consentement, l'audience au fond s'est déroulée le 10 décembre 2025, par visioconférence (TEAMS), conformément aux dispositions applicables du Code d'arbitrage et du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, c. B-1.1, r. 8) (ci-après le « Règlement »)¹.
- [5] Au cours de l'audience, les points 9, 10, 11 et 13 ont été retirés de la contestation par les Bénéficiaires. Ainsi, la présente sentence porte uniquement sur les points 3, 4, 5, 6, 8 et 12 de la décision contestée.

MANDAT ET JURIDICTION

- [6] Le Tribunal d'arbitrage a été valablement saisi du présent différend conformément au Règlement^{1 2}.
- [7] Le litige porte sur l'application du Règlement et sur la contestation partielle d'une décision rendue par l'Administrateur dans le cadre d'un dossier de garantie. Il relève, à ce titre, de la compétence du Tribunal d'arbitrage, conformément aux dispositions du Règlement relatives au recours en arbitrage, notamment l'article 124.¹
- [8] Les Bénéficiaires contestent la décision rendue par l'Administrateur (GCR) le 10 août 2023, et la présente instance vise les points 3, 4, 5, 6, 8 et 12 de cette décision, les autres points initialement contestés ayant été retirés en cours d'audience.
- [9] Le Tribunal a été valablement constitué par le Groupe d'Arbitrage – Juste Décision (GAJD), organisme autorisé à cette fin, lequel a procédé à la nomination de l'arbitre conformément au mécanisme prévu aux articles 123 à 126 du Règlement¹.
- [10] Le Tribunal note enfin que les parties ont été informées des éléments pertinents relativement à toute question de récusation, et qu'aucune demande de récusation n'a été présentée.

LE LITIGE

- [11] La présente procédure d'arbitrage découle d'une décision rendue le 10 août 2023 par l'Administrateur, Garantie de construction résidentielle (GCR), dans le dossier portant le numéro 156683-9365 (**A-11**), à la suite d'une réclamation des Bénéficiaires.
- [12] Les Bénéficiaires ont contesté cette décision en formulant une demande d'arbitrage le 31 août 2023, laquelle porte exclusivement sur les points suivants de ladite décision :
- Point 3 : Infiltration d'eau plafond façade au foyer
 - Point 4 : Fondation non conforme au plan
 - Point 5 : Absence d'un drain de fondation
 - Point 6 : Certification DB indisponible ou absente
 - Point 8 : Aménagements et terrassements extérieurs
 - Point 12 : Poteau en contact avec le sol

FAITS PERTINENTS

- [13] Le 17 septembre 2018, les Bénéficiaires, M. Alain Bélanger et Mme Lucie Guibert, ont signé avec l'Entrepreneur, Constructions Espaces Boréal inc., un contrat de vente (**A-1**) et un contrat de garantie (**A-2**) portant sur la construction d'un bâtiment résidentiel unifamilial isolé, sis au 21, rue Boréale, à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson (Québec), J0T 1L0 (le « Bâtiment »).
- [14] Les plans de construction déposés pour l'obtention du permis de construction prévoyaient une fondation de type pare-gel avec murs de fondation périphériques et drain de fondation (**A-8**). En raison de la présence de roc, une dalle sur sol a finalement été construite. Aucun plan modifié n'a toutefois été produit au dossier pour refléter ce changement.
- [15] La construction du Bâtiment s'est déroulée durant l'année 2019. Les travaux ont été complétés le 20 novembre 2019, date à laquelle le bâtiment a été reçu par les Bénéficiaires selon le formulaire d'inspection pré-réception signé (**A-3**).
- [16] Comme mentionné lors de l'audience, les Bénéficiaires ont emménagé dans la résidence au mois de mai 2019, soit environ six mois avant la réception officielle du bâtiment, laquelle est intervenue le 20 novembre 2019. Cette occupation anticipée est confirmée par leurs déclarations non contestées au dossier.

- [17] Selon la preuve documentaire déposée (**B-2**), une infiltration d'eau s'est produite en juillet 2020, soit environ huit mois après la réception du bâtiment intervenue le 20 novembre 2019. Les Bénéficiaires ont documenté cet incident au moyen de photographies illustrant la présence d'eau dans le bâtiment à la suite de précipitations importantes.
- [18] Le 29 septembre 2022, les Bénéficiaires ont mandaté l'inspecteur, M. Arpin, afin de réaliser une inspection, dont le rapport a été remis le 9 octobre 2022. Ce rapport, transmis à l'Entrepreneur le 20 octobre 2022, constitue la base de la dénonciation officielle (**A-4, A-10**).
- [19] Le 4 novembre 2022, les Bénéficiaires ont transmis une réclamation à l'Administrateur au moyen du formulaire prévu à cet effet. (**A-5**). L'Administrateur a ensuite entrepris le traitement du dossier et une visite des lieux a été effectuée le 9 mai 2023 par son conciliateur, M. Pelletier. (**A-11**)
- [20] Le 10 août 2023, l'Administrateur a rendu une décision portant sur treize (13) points. Cette décision accueille certains éléments de la réclamation, mais rejette notamment les points 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 et 13. (**A-11**). Les Bénéficiaires ont ensuite déposé une demande d'arbitrage le 31 août 2023. (**A-12**)
- [21] En cours d'instance, et confirmé à l'audience, les Bénéficiaires ont retiré de leur contestation les points 9, 10, 11 et 13. En conséquence, le présent arbitrage porte exclusivement sur les points 3, 4, 5, 6, 8 et 12 de la décision de l'Administrateur. (**A-12**; voir aussi le déroulement procédural.)

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Témoignage des Bénéficiaires

- [22] M. Bélanger est retraité depuis environ deux ans, il indique avoir été professeur à l'INRS dans le domaine de la démographie. Il explique que l'achat du terrain et la construction du Bâtiment s'inscrivaient dans une planification de retraite et un changement de mode de vie.
- [23] Il relate avoir d'abord exploré un projet à Sainte-Agathe, associé selon lui aux mêmes promoteurs, mais l'avoir jugé trop éloigné. Il indique avoir ensuite appris l'existence d'un autre projet à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, avoir rencontré Mme Cayouette, visité différents terrains et arrêté son choix sur celui acquis à l'automne 2018. Il précise qu'il a été propriétaire de plusieurs maisons, mais qu'il s'agissait de sa première expérience d'acquisition d'une maison neuve.

- [24] Concernant la relation avec l'Entrepreneur, M. Bélanger décrit un climat d'abord amical et une relation de confiance avec l'Entrepreneur, notamment lors des échanges sur certains éléments de conception. Il affirme toutefois que cette confiance s'est graduellement érodée après avoir appris l'existence de poursuites visant l'entreprise de développement et après avoir eu connaissance de problèmes dans d'autres maisons.
- [25] Il situe un épisode marquant à une infiltration d'eau près de portes-patio. Il indique en avoir discuté avec l'Entrepreneur et que des tentatives de réparation ont été effectuées au printemps, avant une dénonciation formelle. Il affirme avoir ensuite compris que la situation était plus importante qu'anticipé, évoquant un problème de membrane qu'il qualifie de « structurel », et qui aurait été corrigé après dénonciation.
- [26] M. Bélanger explique sa compréhension initiale du Plan de garantie : il croyait au départ à une couverture large sur cinq ans, ce qui a influencé sa décision de ne pas faire inspecter le Bâtiment lors de la prise de possession. Il indique avoir appris par la suite que la couverture varie selon la nature des défauts et les délais applicables (notamment un, trois et cinq ans), ce qui l'a amené à faire vérifier le Bâtiment avant l'échéance. Il précise qu'une inspection a alors été réalisée par M. Arpin, suivie d'une dénonciation puis, faute de réponse satisfaisante, d'une réclamation à l'Administrateur.
- [27] Sur le point 3, M. Bélanger associe ce point aux problèmes de toiture déjà reconnus et corrigés (points 1 et 2). Il relate que, lors des travaux correctifs, des signes importants d'humidité auraient été observés dans l'entretoit (dont, selon lui, de la moisissure sur des composantes de bois et un isolant imbibé). Il soutient que les traces au plafond près du foyer découlent d'une infiltration par la toiture plutôt que d'un incident domestique, et avance que l'absence d'humidité au moment de la visite de l'inspecteur pourrait expliquer le refus du point 3.
- [28] Sur le point 4, M. Bélanger indique que les Bénéficiaires n'ont réellement pris conscience de cette problématique qu'à la suite de l'intervention de leur expert, M. Bossus. Il mentionne qu'une excavation a été réalisée en bordure du Bâtiment pour observer la dalle et l'isolation en périphérie. Il affirme aussi avoir constaté un inconfort thermique près des murs extérieurs et, à la suggestion de l'expert, avoir effectué des relevés de température à l'aide d'un thermomètre à laser, rapportant un écart d'environ 15°C entre le centre du plancher et la zone près des murs.
- [29] Sur les points 5 et 8, en commentant des photos et échanges produits, M. Bélanger situe en juillet 2020, après un orage, une infiltration d'eau au plancher du côté du mur de roc, secteur où l'eau s'accumulerait encore selon lui lors de fortes pluies. Il relate que l'Entrepreneur aurait d'abord minimisé l'enjeu, qu'un travailleur aurait tenté d'intervenir le lendemain sans pouvoir creuser substantiellement en raison du roc, puis que l'Entrepreneur aurait évoqué l'eau provenant des gouttières. M. Bélanger indique avoir installé des prolongements aux descentes afin d'éloigner l'eau, sans que cela ne règle le problème.

- [30] Il décrit des indices d'humidité autour du Bâtiment (sol et paillis encore humides) et commente un fossé qu'il qualifie de « simili fossé », qu'il estime non drainé et sujet à l'eau stagnante. Il décrit aussi des photos prises à l'intérieur, où il dit observer de l'humidité sur la dalle, notamment le long du bas des murs, ainsi que des traces derrière la baignoire et dans la salle de lavage.
- [31] Il relate enfin un essai d'eau effectué à l'été 2025, consistant à alimenter le secteur arrière au boyau pour observer l'écoulement. Il décrit la présence d'un « bassin » formé par la géométrie du roc, où l'eau demeurerait retenue, et affirme avoir constaté une baisse lente du niveau d'eau. Selon lui, une correction exigerait de permettre l'écoulement de part et d'autre du Bâtiment, notamment en abaissant un point haut de roc qui ferait obstacle.
- [32] Sur le point 12, M. Bélanger indique avoir soulevé verbalement à l'Entrepreneur, dans la première année, la question de poteaux de bois en contact avec le sol, craignant un pourrissement, mais l'avait rassuré en invoquant la pruche comme étant imputrescible. Il affirme avoir accepté cette explication dans le contexte de confiance initial, mais dit avoir constaté ultérieurement une dégradation, ravivant ses inquiétudes.
- [33] M. Bélanger précise que les tuyaux installés aux descentes de gouttière descendent au sol puis se dirigent vers l'extrémité de la maison, se retrouvant dans le secteur qu'il appelle le fossé. Il ajoute que, selon lui, ce positionnement ne règle pas l'enjeu principal, soit la capacité du secteur arrière à évacuer l'eau lors de fortes pluies.

Contre-interrogatoire des Bénéficiaires par l'Entrepreneur

- [34] En contre-interrogatoire, Mme Cayouette centre essentiellement ses questions sur deux thèmes : d'une part, l'existence d'effets concrets ou de dommages observables liés aux problématiques invoquées; d'autre part, l'entretien du terrain et des aménagements par les Bénéficiaires, particulièrement en lien avec la gestion des eaux.
- [35] Sur le point 4, elle fait préciser qu'aucun mouvement anormal de la dalle n'a été constaté depuis la construction et que les Bénéficiaires n'ont observé ni soulèvement ni fissures structurales inquiétantes. Les Bénéficiaires reconnaissent également que plusieurs hivers se sont écoulés sans manifestation apparente de gel ou de dommages structuraux, tout en maintenant que l'enjeu est d'abord perceptible sur le plan thermique.
- [36] Mme Cayouette questionne ensuite la fiabilité et le contexte des mesures de température rapportées par M. Bélanger. Celui-ci confirme un écart d'environ 14 à 15°C relevé durant l'hiver 2024-2025 à l'aide d'un thermomètre infrarouge, sur suggestion de l'expert. Il admet que les mesures n'ont pas été prises par l'expert lui-même, mais par les Bénéficiaires à l'automne et durant l'hiver suivant. Il précise que l'écart est observé tant près de grandes surfaces vitrées que près de murs pleins, et qu'il n'est pas limité à une seule pièce, ce qui, selon eux, appuie l'idée d'un phénomène généralisé attribuable à une isolation déficiente plutôt qu'à la seule fenestration.

- [37] Sur le point 5, Mme Cayouette avance que, selon elle, même les experts des Bénéficiaires auraient reconnu qu'un drain français ne serait pas requis dans ce contexte. M. Bélanger conteste formellement cette affirmation, indiquant au contraire que leur expert a recommandé l'ajout d'un drain.
- [38] La suite du contre-interrogatoire porte principalement sur le point 8 et sur l'essai d'eau de l'été 2025. Mme Cayouette soutient qu'au moment où M. Bélanger l'a avisée que « ça ne s'écoule pas », elle aurait constaté sur place qu'une rallonge de gouttière traversant le fossé était retroussée et nuisait à l'écoulement; elle affirme l'avoir simplement remise à plat, après quoi l'eau aurait commencé à s'évacuer.
- [39] M. Bélanger reconnaît le déplacement du tuyau et l'écoulement constaté, mais précise qu'il s'agissait d'une rallonge non perforée destinée uniquement à éloigner l'eau des gouttières, et soutient que l'eau libérée provenait surtout du tuyau lui-même (eau retenue par un coude), sans démontrer que l'eau versée au sol lors du test s'écoulait réellement par le fossé. Il maintient qu'une quantité d'eau serait demeurée stagnante et que le fossé n'assure pas une évacuation naturelle efficace, même si une vidéo peut montrer un léger flux.
- [40] Mme Cayouette interroge ensuite les Bénéficiaires sur l'entretien du fossé et du terrain. Elle produit des photos montrant une accumulation de feuilles, brindilles et paillis au fond du fossé, ainsi qu'une corde de bois à proximité. M. Bélanger reconnaît qu'il n'a pas ratissé les feuilles de façon régulière, tout en indiquant qu'il enlève les mauvaises herbes. Il explique que la corde de bois provenait de matériaux laissés sur le terrain à la fin des travaux, qu'il l'avait empilée sur la berge et non dans le fossé, qu'elle a été déplacée par la suite, et qu'elle n'aurait pas obstrué l'eau.
- [41] Enfin, Mme Cayouette soulève que certains aménagements réalisés par les Bénéficiaires (paillis, pierres, petit muret) auraient pu empiéter sur le fossé et nuire à l'écoulement. M. Bélanger conteste, affirmant qu'il s'agit d'un aménagement léger et essentiellement esthétique, posé sur géotextile, qui ne modifie pas la topographie du secteur problématique; il ajoute que les éléments invoqués se trouvent plutôt hors du fossé, là où l'écoulement ne poserait pas de problème, et maintient que l'enjeu principal demeure l'accumulation d'eau à l'arrière du Bâtiment.
- [42] En conclusion, les Bénéficiaires confirment l'absence de dommages structuraux visibles à ce jour, de même qu'un entretien non systématique des feuilles dans le fossé. Ils soutiennent toutefois que l'absence de dommages apparents ne permet pas d'exclure la présence de déficiences ou de risques réels, et réitèrent que l'infiltration observée en 2020 et les constats d'expertise appuient, selon eux, l'existence d'un problème de conception, d'exécution ou de gestion des eaux, plutôt qu'un simple défaut d'entretien.

Contre-interrogatoire des Bénéficiaires par l'Administrateur

- [43] En contre-interrogatoire, Me Stegmann oriente ses questions vers la qualification des points en litige au regard de la garantie et, plus largement, vers le cadre contractuel et réglementaire applicable. Il aborde d'abord le point 4 en ramenant la discussion à l'existence d'un contrat signé et à la conformité aux plans, faisant admettre à M. Bélanger que les plans contractuels prévoyaient une fondation avec murs d'environ cinq pieds.
- [44] Me Stegmann insiste ensuite sur la portée de cet écart contractuel. Une objection est soulevée au motif qu'il s'agit d'une question juridique (le Plan de garantie couvrant des malfaçons plutôt que tout écart contractuel). Le Tribunal accueille l'objection quant au principe, tout en autorisant la poursuite des questions pour circonscrire les faits : contrat signé, contenu des plans, et divergence entre ce qui était prévu et ce qui a été exécuté. Le Tribunal précise que la qualification juridique de cet écart (malfaçon/vice couvert ou simple manquement contractuel) relève de son autorité.
- [45] Sur la question de la protection contre le gel, l'Administrateur confronte la formulation de la dénonciation (« possiblement pas à l'abri du gel »). Les Bénéficiaires répondent qu'il ne s'agit pas d'une simple hypothèse, mais d'une conclusion tirée du rapport de leur expert. L'Administrateur réplique en soulignant le caractère selon lui incertain de cette affirmation et rappelle qu'aucun désordre n'a été constaté lors de la visite, notamment l'absence de fissures structurales ou de soulèvement.
- [46] Il est confirmé qu'aucune fissure structurale ni déformation de la dalle n'était visible à l'inspection, hormis des fissures capillaires. Le Tribunal intervient pour encadrer le débat, notant que la question avait déjà été traitée au contre-interrogatoire précédent, tout en permettant que la réponse soit réitérée : les Bénéficiaires confirment de nouveau l'absence de fissures ou de déformations du plancher.
- [47] Concernant les points 5 et 8, Me Stegmann questionne les mesures prises par les Bénéficiaires pour éloigner l'eau du bâtiment. M. Bélanger répond que la seule intervention consiste en l'ajout de rallonges de gouttières, installées à la suite de l'épisode d'infiltration de juillet 2020, et précise qu'il n'a pas effectué d'autres travaux substantiels au terrain ou au fossé. L'Administrateur souligne néanmoins que cette mesure a modifié, dans les faits, l'éloignement de l'eau par rapport au terrassement initial.
- [48] L'Administrateur aborde ensuite l'enjeu de l'« impropreté à l'usage ». Une objection est soulevée, la notion étant de nature juridique; la question est reformulée en termes de jouissance. M. Bélanger reconnaît que la maison demeure habitable, tout en évoquant des désagréments, notamment un pourtour de dalle plus froid en hiver et, selon lui, une consommation d'électricité accrue pour compenser via le plancher chauffant, sans pouvoir en quantifier l'impact.

- [49] Sur le point 12, l'Administrateur insiste sur le caractère visuellement observable de la situation dès la livraison. M. Bélanger reconnaît que le contact avec le sol était visible à l'œil nu, tout en affirmant avoir soulevé la question dès la première année. Un débat s'installe sur la distinction entre ce qui est visible et ce dont un acheteur non expert peut comprendre la portée. L'expert des Bénéficiaires intervient brièvement pour souligner cette nuance.
- [50] Enfin, sur le point 5, l'Administrateur tente d'amener les Bénéficiaires à se prononcer sur la nécessité technique d'un drain de fondation; une objection est accueillie, la question relevant de l'expertise. L'Administrateur revient au point 12 et questionne l'existence de pourriture constatée lors de la visite; Mme Cayouette apporte alors certaines précisions factuelles et interprétatives sur ce qu'elle dit avoir observé, ce qui entraîne une remarque du Tribunal quant au fait que ces éléments s'apparentent davantage à du témoignage qu'à une simple réponse factuelle.

Témoignage de l'Entrepreneur

- [51] Mme Cayouette, représentante de l'Entrepreneur, expose sa version des faits en suivant la structure des points en litige. Elle précise ne pas être représentée par avocat et indique vouloir expliquer, pour chacun des points, ce qu'elle entend démontrer quant à la conformité des travaux et au contexte de réalisation du projet.
- [52] Sur le point 4, Mme Cayouette décrit la dalle comme une dalle monolithique comportant un épaississement périphérique et une double couche d'isolant sous l'ensemble, soutenant que le contour de la dalle est plus épais qu'une dalle conventionnelle et que cette configuration confère une résistance accrue. Elle affirme que cette méthode a été utilisée dans d'autres projets du même domaine lorsque le terrain l'exigeait, et conclut qu'il s'agit d'un choix approprié aux conditions du site.
- [53] Sur le point 5, Mme Cayouette fonde sa position sur le choix contractuel et technique d'une construction sur dalle, en lien avec la présence dominante de roc. Elle réfère aux documents contractuels, mentionnant que la soumission indiquait que le mur de gel ou le mur de fondation n'était pas inclus, ainsi que l'absence de drain de fondation. Selon elle, ces mentions visaient à informer les clients qu'il ne s'agissait pas d'une fondation profonde et que, dans ce contexte, un drain attenant à un mur de fondation n'était pas requis.
- [54] Mme Cayouette ajoute qu'un drain périphérique n'était pas requis, compte tenu des conditions du site et d'un sol qu'elle qualifie de rocheux et bien drainé. Elle affirme la décision de l'Administrateur en ce sens conforte sa position et indique que, selon elle, aucun dommage attribuable à l'absence de drain n'a été constaté.

- [55] Elle soutient que la nature du terrain dicte la méthode et qu'il aurait été déraisonnable d'excaver ou de dynamiter sur plusieurs pieds pour construire un mur de gel, ou encore de surélever artificiellement la maison. Elle explique que les plans déposés au permis étaient des plans standards, fréquemment adaptés une fois les conditions réelles du terrain connues, et affirme que la décision de passer à une dalle sur sol a été prise au moment de l'excavation, après constat d'un roc omniprésent. Elle ajoute avoir validé cette approche auprès de professionnels et indique que leur entreprise applique régulièrement des méthodes standards de dalle sur roc dans des contextes similaires.
- [56] Sur le point 6, Mme Cayouette invoque le respect des normes en s'approvisionnant de Lafarge, qu'elle associe à des certifications BNQ applicables. Elle reconnaît ne pas avoir retrouvé les bons de livraison détaillés du remblai sous la dalle, malgré des recherches, mais soutient disposer d'une facture et avoir vérifié auprès du fournisseur que le produit livré était conforme. Elle maintient qu'il n'y a pas d'enjeu de conformité du matériau et insiste sur l'absence, selon elle, de risques associés à la qualité du remblai (notamment en lien avec la pyrite).
- [57] Sur le point 8, Mme Cayouette affirme que la gestion des eaux est un enjeu central dans ses projets dans les Laurentides compte tenu de la topographie, du roc et de l'environnement forestier. Elle soutient qu'un fossé de drainage a été creusé dès le début des travaux à l'arrière de la maison, au pied du mur de roc, et qu'il devait capter les eaux de surface depuis l'avant (côté rue) jusqu'à une zone d'évacuation en arrière. Selon elle, l'objectif était de drainer le chantier dès le départ pour éviter l'accumulation d'eau durant la construction.
- [58] Elle maintient que ce fossé a fonctionné adéquatement, qu'il présente une pente suffisante et qu'il n'y avait pas de problème d'écoulement. Quant à l'essai d'eau de 2025, elle affirme qu'une fois un tuyau rebaisé, l'eau s'est mise à s'écouler rapidement, et soutient qu'un nettoyage de feuilles et de paillis aurait amélioré l'écoulement. Elle exprime son étonnement devant l'absence, selon elle, d'entretien plus régulier du fossé, rappelant qu'un fossé doit être entretenu comme une gouttière, tout en affirmant ne pas chercher à se soustraire à ses responsabilités.
- [59] Sur le point 12, Mme Cayouette reconnaît que ceux-ci sont en pruche et reposent sur du béton affleurant le sol. Elle soutient que la pruche est un bois naturellement résistant et durable et conteste l'existence d'une dégradation significative. Elle indique n'avoir constaté aucune pourriture franche lors de la visite, évoquant plutôt des cernes d'humidité associés à l'accumulation de feuilles. Elle présente la situation comme relevant en partie de l'entretien, estimant qu'un dégagement du pourtour des poteaux au printemps permet d'éviter une humidité prolongée. Elle ajoute que les poteaux reposent sur du béton coulé sur le roc, excluant selon elle tout enjeu de mouvement ou de gel; l'enjeu se limiterait au contact de la base avec l'humidité.

- [60] En résumé, Mme Cayouette soutient que la méthode retenue (dalle sur roc sans mur de gel ni drain de fondation) était justifiée par le site, que le fossé permet l'évacuation des eaux sous réserve d'un entretien adéquat, que les matériaux sous dalle sont conformes malgré l'absence de certains documents, et que les poteaux, correctement entretenus, constituent une solution durable sans danger immédiat.

Contre-interrogatoire de l'Entrepreneur par les Bénéficiaires

- [61] En contre-interrogatoire, Me Constantopoulos vise principalement à circonscrire la responsabilité de l'Entrepreneur quant aux choix techniques effectués, à mettre en évidence certains écarts entre les plans contractuels et la construction réalisée, et à préciser la nature de la preuve disponible sur la conformité des matériaux.
- [62] D'abord, sur les points 5 et 8, il fait confirmer à Mme Cayouette que la conception et l'exécution du fossé relèvent bien de l'Entrepreneur. Mme Cayouette admet sans réserve que le fossé a été creusé sous sa responsabilité, par son opérateur. Il l'amène aussi à réitérer sa position quant à la pente alléguée du fossé, Mme Cayouette maintenant qu'une pente d'environ 1 % est, selon elle, suffisante pour assurer l'écoulement.
- [63] Sur le point 4, Me Constantopoulos cherche à préciser le lien que Mme Cayouette fait entre la mention contractuelle « mur de gel non inclus » et la protection de la dalle. Mme Cayouette nuance sa réponse : elle ne retient pas que l'exclusion du mur de gel signifie l'absence d'obligation de protection contre le gel de manière générale; elle affirme plutôt que, dans un contexte de construction sur roc, les fondations profondes ne sont pas requises selon son approche, le roc n'étant pas sujet au gel au même titre qu'un sol meuble.
- [64] Le contre-interrogatoire se poursuit ensuite vers l'écart entre les plans approuvés et la construction réalisée. Me Constantopoulos fait reconnaître que les plans initiaux soumis prévoyaient des murs de fondation d'environ cinq pieds, alors que la méthode retenue a finalement été une dalle sur sol. Mme Cayouette reconnaît que le permis a été demandé sur la base d'un plan standard, puis que la méthode a été modifiée après l'excavation lorsque la présence généralisée du roc a été constatée. Elle confirme que des professionnels ont été consultés, tout en précisant que les « plans de dalle » utilisés étaient des plans standards, non spécifiques à cette résidence, et qu'ils n'ont pas été formellement transmis aux Bénéficiaires ni déposés comme mise à jour des plans initiaux.
- [65] Enfin, Me Constantopoulos insiste sur le point 6 afin de déterminer si l'Entrepreneur détient une preuve documentaire de la conformité du remblai. Mme Cayouette maintient que, selon ses vérifications, Lafarge aurait confirmé la conformité du matériau, mais elle admet ne pas posséder le bon de livraison détaillé permettant d'attester formellement la nature exacte de la pierre livrée. Elle indique disposer d'une facture de Lafarge, tout en reconnaissant que cette facture ne constitue pas un certificat DB et ne précise pas la norme du produit. Le Tribunal intervient, demandant que la facture soit transmise par courriel.

Contre-interrogatoire de l'Entrepreneur par l'Administrateur

- [66] En contre-interrogatoire, Me Stegmann revient d'abord sur la logique ayant mené à l'absence de mur de gel, Mme Cayouette réitérant que ce choix découle de la présence généralisée de roc au site.
- [67] Il l'interroge ensuite sur l'information transmise aux Bénéficiaires quant au mode de construction, et Mme Cayouette affirme qu'ils avaient été avisés que la maison serait construite sur dalle, ajoutant que la présence de roc affleurant était visible avant même l'excavation et qu'ils s'attendaient dès le départ à ce type de fondation.
- [68] Me Stegmann cherche ensuite à préciser la nature de la dalle, notamment son épaisseur et sa conception. Mme Cayouette explique qu'il s'agit d'une dalle standard au centre, mais comportant un épaissement périphérique formant une semelle intégrée. Elle confirme que cette méthode a été utilisée dans d'autres projets lorsque les conditions du terrain l'exigeaient, et maintient que le terrain dicte, selon elle, la fondation la plus appropriée.
- [69] Sur la question de la validation des conditions du sol, Me Stegmann aborde l'absence d'étude géotechnique. Mme Cayouette répond qu'une telle étude n'était pas jugée nécessaire puisque le roc était manifeste, tout en indiquant que des discussions ont eu lieu avec un ingénieur en structure (qu'elle identifie) afin de valider la conception de la dalle dans un contexte similaire.
- [70] Me Stegmann aborde ensuite la gestion des eaux et les aménagements extérieurs. Mme Cayouette rappelle que son contrat prévoyait un terrassement brut, que l'aménagement final relevait des Bénéficiaires et qu'il est d'usage de recommander d'attendre une saison avant d'effectuer un terrassement final. Elle réitère que le fossé de drainage a été réalisé dès le début des travaux afin de diriger l'eau et d'éviter l'accumulation autour du chantier, tout en reconnaissant qu'un terrain peut nécessiter des ajustements au fil des saisons.
- [71] Elle insiste de nouveau sur l'importance de l'entretien, soutenant qu'un fossé doit être nettoyé périodiquement pour éviter l'obstruction et que l'absence d'entretien peut affecter son rendement.
- [72] Sur le point 5, Me Stegmann demande à Mme Cayouette à se prononcer sur la nécessité technique d'un drain dans une construction sur dalle, mais une objection est soulevée puisque la question appelle une opinion d'expert. Il reformule alors sur un plan factuel et contractuel : Mme Cayouette confirme que la soumission n'incluait pas l'installation d'un drain de fondation.
- [73] Enfin, au sujet du point 12, Me Stegmann questionne l'existence d'une pourriture constatée lors de la visite. Mme Cayouette répond qu'elle n'a pas observé de pourriture franche sur l'ensemble des colonnes. Elle réitère que l'humidité observée autour d'un poteau peut s'expliquer par l'accumulation de feuilles et souligne que, selon elle, dégager ces matières organiques au printemps relève d'un entretien normal autour de poteaux de bois exposés.

Questions par l'Arbitre

- [74] Après les interrogatoires, le Tribunal pose à Mme Cayouette une série de questions directes afin de clarifier la chronologie du chantier, les documents contractuels produits et l'enchaînement des décisions ayant mené au mode de construction retenu.
- [75] Sur le terrassement, Mme Cayouette ne peut fournir de date précise. Le Tribunal rappelle que la réception du bâtiment est datée du 20 novembre 2019 et situe logiquement l'exécution de ce terrassement avant cette date.
- [76] Le Tribunal questionne ensuite l'expérience de Mme Cayouette dans le secteur, celle-ci indiquant y construire depuis 2016. Le Tribunal relève alors qu'en mars 2018, les plans utilisés prévoyaient encore des murs de fondation profonds, malgré l'environnement rocheux du secteur, et cherche à comprendre ce décalage entre l'expérience invoquée et la nature des plans soumis.
- [77] Le Tribunal aborde les dates administratives clés : permis de construction, début des travaux et déroulement du projet. Mme Cayouette ne se souvient pas immédiatement de la date exacte de début du chantier et consulte ses dossiers; il est confirmé que le permis a bien été délivré le 28 septembre 2018.
- [78] Le Tribunal s'attarde ensuite à l'existence de plusieurs versions de la soumission/estimation (notamment datées de septembre et octobre 2018). Mme Cayouette explique que le travail de conception et d'estimation a commencé dès le printemps 2018.
- [79] À l'issue de ces échanges, la chronologie est clarifiée : les premières démarches et soumissions datent du printemps et de l'été 2018; le permis a été délivré le 28 septembre 2018; les travaux ont débuté à l'automne 2018; la maison a été livrée à l'automne 2019; la réception a été signée le 20 novembre 2019; et les Bénéficiaires occupent la résidence depuis le printemps 2019. Ces repères permettent de situer dans le temps tant la décision de modifier le type de fondation que la période pendant laquelle les Bénéficiaires ont vécu les caractéristiques de la construction.

Témoignage de l'Administrateur

- [80] L'Administrateur n'a pas fait témoigner directement M. Benoît Pelletier, conciliateur et auteur de la décision rendue le 10 août 2023 dans le dossier no 156683-9365 se remettant à son rapport et ses conclusions. Les parties conviennent donc de poursuivre.

Témoignage de M. Stéphane Bossus, expert des Bénéficiaires

- [81] M. Bossus est reconnu comme expert par le Tribunal en raison de son expérience et de son important historique de témoignages. Son intervention vise à appuyer, sur le plan technique, les points en litige en lien avec la fondation, le drainage, la gestion des eaux et les poteaux.

- [82] Sur le point 4, M. Bossus confirme que la résidence a été construite sur une dalle monolithique sur sol, plutôt que sur le mur de fondation de cinq pieds prévus aux plans initiaux. Selon lui, cette configuration expose possiblement la fondation aux effets du gel. Il explique avoir réalisé une tranchée exploratoire le long d'un mur extérieur pour vérifier l'isolation périphérique et conclut que, malgré une isolation horizontale sous la dalle (deux couches de polystyrène extrudé), il n'a pas constaté d'isolation verticale continue au pourtour de la dalle et que le choix de l'isolant à microbilles en périphérie de la dalle n'est pas conforme ni dans ses capacités isolantes ni dans sa largeur d'installation.
- [83] Il soutient que l'absence d'une isolation périphérique adéquate favorise le refroidissement latéral du sol adjacent et peut entraîner un gel sous le pourtour de la dalle, surtout en présence d'eau circulant à proximité. Il relie cette conclusion aux relevés de température hivernaux rapportés, faisant état d'un différentiel important entre le centre de la dalle et sa périphérie, qu'il interprète comme un indicateur de pertes de chaleur en rive. Il ajoute des observations sur la nature et la performance de certains isolants constatés et sur la largeur, selon lui insuffisante, de l'isolation périphérique.
- [84] M. Bossus qualifie la situation de risque structurel potentiel : il n'observe pas de fissures majeures ni de déplacement à ce stade, mais estime qu'il n'est pas prudent d'attendre l'apparition de désordres avant d'intervenir. Il recommande donc des correctifs préventifs afin d'assurer une protection antigel conforme aux bonnes pratiques, adaptée aux conditions climatiques et au contexte d'implantation.
- [85] Sur le point 5, M. Bossus confirme qu'aucun drain de fondation n'est installé en périphérie de la dalle. Il indique avoir creusé pour vérifier la présence d'un drain et avoir examiné le fossé en contrebas, concluant qu'il n'y a pas davantage de drain intégré au fossé. Il décrit le site comme fortement contraint par un roc affleurant et en pente, ce qui, selon lui, favorise la circulation de l'eau en direction du bâtiment.
- [86] Il affirme que, dans un contexte de dalle sur sol implantée en flanc de colline, un système de captation et de déviation des eaux est requis pour éviter que l'eau ne chemine sous l'ouvrage et ne favorise infiltration et refroidissement du sol. Il distingue l'écoulement de surface et les circulations d'eau liées au roc, estimant que la configuration du site impose une stratégie de drainage plus structurée que le strict minimum.
- [87] Il explique qu'il existe un désaccord entre experts sur l'interprétation de certaines dispositions du Code : l'expert de l'Entrepreneur invoquerait une exemption possible, alors que lui met l'accent sur les exigences liées aux conditions de gel et à la performance de l'ouvrage. Il conclut que, même si le Code prévoit des standards minimaux, les conditions particulières du site commandent, selon lui, des mesures additionnelles.

- [88] Comme correctifs, il recommande l'installation d'un drain périphérique au pourtour de l'immeuble, raccordé à un dispositif d'évacuation, ainsi que la création ou la reprise d'une tranchée collectrice permettant de capter et détourner l'eau en amont, notamment vers le fossé. Il relie cette analyse à l'épisode d'infiltration de 2020 et estime qu'en l'absence de correctifs, des infiltrations pourraient se reproduire.
- [89] Sur le point 8, M. Bossus témoigne avoir examiné le fossé arrière et pris des photographies. Il note la présence de débris (feuilles, brindilles) qu'il qualifie de relativement usuels, et indique ce qu'il considère être les dimensions attendues d'un fossé conforme aux pratiques. Il relève aussi la présence d'une corde de bois près du fossé, sans en tirer une conclusion décisive quant à son impact.
- [90] Son analyse se concentre sur la topographie et la nature du sous-sol : là où il a creusé, il affirme avoir trouvé le roc très près de la surface et ne pas avoir constaté la présence d'un lit de pierre concassée ou d'un dispositif drainant intégré. Il reconnaît que son observation est localisée aux points d'excavation effectués, mais soutient que, dans ce contexte, un simple nettoyage du fossé ne règle pas l'enjeu de fond.
- [91] Il maintient que la solution durable réside dans un aménagement drainant : ajout d'un drain perforé au fond du fossé, remblaiement avec pierre nette filtrante et intégration à un système global comprenant aussi un drain périphérique autour de la dalle. Il conclut que les points 5 et 8 sont étroitement liés et doivent être abordés de manière cohérente.
- [92] Sur le point 12, M. Bossus indique que les poteaux sont en contact direct avec le sol. Il affirme avoir effectué des vérifications à la base des poteaux et observe des indices de dégradation, qu'il attribue à une exposition prolongée à l'humidité.
- [93] Il souligne que l'absence de coupure capillaire entre le bois et le béton favorise, selon lui, la migration de l'humidité, et ajoute que le contact avec le sol crée un environnement propice à la détérioration progressive du bois. Il interprète les taux d'humidité mesurés comme révélateurs d'un risque de développement de pourriture à moyen terme, compte tenu de la fonction structurale des éléments.
- [94] Il réfute que l'enjeu soit principalement une question d'entretien, estimant que l'entretien peut seulement ralentir le phénomène mais ne corrige pas la cause.
- [95] En conclusion, M. Bossus préconise : (i) une correction de la protection antigel de la dalle par une solution d'isolation périphérique adéquate conçue selon les règles de l'art; (ii) l'installation d'un drainage périphérique et d'un dispositif de captation/déviation des eaux en amont; (iii) la reprise du fossé arrière avec un système drainant; et (iv) la correction des poteaux afin d'assurer leur durabilité et la sécurité à long terme.

Contre-interrogatoire de M. Stéphane Bossus par l'Entrepreneur

- [96] Sur le point 4, Mme Cayouette met d'abord l'accent sur la portée limitée des vérifications effectuées par l'expert. Elle amène M. Bossus à confirmer qu'il n'a réalisé qu'une seule tranchée exploratoire, sur une seule façade (latérale gauche), et qu'il n'a pas répété l'exercice ailleurs autour du bâtiment.
- [97] Elle soulève ensuite la présence d'un arbre à proximité de l'endroit excavé, suggérant qu'il pourrait influencer l'accès, l'état du sol ou l'interprétation des observations. M. Bossus répond que le creusage a été réalisé directement contre la dalle et qu'il n'a pas été entravé par des racines, de sorte que l'arbre n'aurait pas affecté ses constats.
- [98] Mme Cayouette explore également si l'expert a vérifié, à distance de la dalle (à quelques pieds), la présence d'un isolant périphérique situé plus loin ou autrement disposé. M. Bossus confirme ne pas avoir fait d'autres trous, tout en précisant avoir creusé plus profondément dans la tranchée et même un peu sous la dalle pour compléter sa vérification (notamment quant à l'absence de drain et d'une isolation périphérique adéquate à l'endroit observé).
- [99] Elle remet en perspective la preuve photographique relative à la hauteur d'isolant relevée, en notant que la mesure apparaît répartie sur deux photos plutôt que montrée d'un seul tenant. M. Bossus explique que cette façon de photographier provenait de contraintes pratiques, et maintient la mesure qu'il rapporte.
- [100] Mme Cayouette fait confirmer à l'expert qu'il n'a constaté aucune fissure structurelle ni signe de mouvement de la dalle. M. Bossus l'admet et précise que son opinion vise essentiellement des risques futurs et une vulnérabilité potentielle, plutôt que des dommages actuels déjà manifestes.
- [101] Sur les points 5 et 8, Mme Cayouette tente d'associer les difficultés observées à un entretien déficient du fossé. Elle amène l'expert à reconnaître la présence de feuilles, brindilles et débris dans le fossé au moment de son inspection.
- [102] Elle interroge ensuite l'expert sur la présence éventuelle d'un lit de pierre drainante au fond du fossé. M. Bossus confirme avoir creusé à un endroit et dit être tombé directement sur le roc, sans avoir constaté la présence d'un remblai drainant ou d'un dispositif de drainage à l'endroit vérifié.
- [103] Mme Cayouette aborde également la corde de bois observée à proximité du fossé et suggère qu'elle pourrait nuire à l'écoulement. M. Bossus reconnaît l'avoir vue, mais ne la retient pas comme un facteur déterminant d'obstruction, indiquant qu'elle lui apparaît plutôt en retrait du fossé sur les photographies.

- [104] Sur le point 12, Mme Cayouette fait d'abord ressortir le caractère visible du contact entre le bois et le sol, suggérant que l'anomalie était aisément observable.
- [105] Elle questionne ensuite la portée des conclusions de l'expert, cherchant à distinguer entre une dégradation actuelle et un risque projeté. M. Bossus réitère avoir pris des mesures d'humidité élevées et avoir constaté, par tests au poinçon, un ramollissement à certains endroits, ce qui appuie selon lui l'existence d'un processus de détérioration déjà amorcé.
- [106] Enfin, Mme Cayouette revient sur l'entretien, suggérant que l'humidité constatée pourrait être aggravée par des conditions autour des poteaux (débris, feuilles, accumulation). M. Bossus répond que l'entretien peut influencer marginalement la situation, mais que le problème principal demeure, selon lui, conceptuel : un élément structural en bois ne devrait pas être conçu pour demeurer en contact direct avec le sol et le béton, et ce, indépendamment des pratiques d'entretien.

Contre-interrogatoire de M. Stéphane Bossus par l'Administrateur

- [107] Me Stegmann commence par le statut professionnel de M. Bossus. L'expert confirme qu'il est actuellement membre en règle de l'Ordre des ingénieurs, tout en précisant avoir quitté l'Ordre pendant environ neuf ans (2005 à 2014) lorsqu'il œuvrait comme entrepreneur, avant d'y être réadmis.
- [108] L'Administrateur tente ensuite d'aborder la question de l'impartialité et d'éventuelles critiques judiciaires visant l'objectivité de l'expert. Me Constantopoulos s'y oppose, soutenant que le voir-dire est clos et que la question vise surtout à attaquer la crédibilité. Me Stegmann réplique que la crédibilité demeure matière à contre-interrogatoire. L'Arbitre rappelle que M. Bossus a déjà été reconnu comme expert.
- [109] Me Stegmann questionne ensuite la portée du rapport, reprochant à l'expert d'avoir traité d'éléments qui dépasseraient les points formellement en litige. M. Bossus explique qu'il a été mandaté pour une inspection globale afin de répondre à l'ensemble des préoccupations des bénéficiaires, sans se limiter à la décision de la GCR au moment de son intervention, et qu'il a consigné tout élément qu'il jugeait inhabituel ou potentiellement problématique. L'Administrateur suggère qu'il en a fait davantage que nécessaire pour l'arbitrage; l'expert répond qu'il agit ainsi par rigueur et transparence, selon un mandat formulé largement.
- [110] Me Stegmann l'amène aussi à reconnaître les limites de son expertise quant au cadre juridique du Plan de garantie. M. Bossus répond que l'aspect juridique n'est pas sa force, qu'il n'est pas avocat, et que son apport demeure technique.

- [111] Revenant au point 4, l'Administrateur insiste sur l'absence de manifestations concrètes. Malgré l'objection que la question a déjà été posée, l'Arbitre permet de clarifier. M. Bossus réitère qu'il n'a constaté ni fissures structurelles ni désordres ou déformations du plancher. L'Administrateur s'appuie sur cette réponse pour présenter les craintes de gel comme un risque appréhendé plutôt qu'un dommage actuel.
- [112] Sur les points 5 et 8, l'expert affirme que, techniquement, isolation et drainage sont intimement liés dans la performance d'une fondation. Il reconnaît que l'ajout de rallonges de gouttières par les bénéficiaires est une mesure utile, mais précise qu'elle ne remplace pas, à elle seule, un dispositif de drainage adéquat autour de la dalle.
- [113] Enfin, sur le point 12, Me Stegmann met l'accent sur le caractère visible des poteaux en contact avec le sol. M. Bossus admet que c'est visuellement constatable, mais nuance : voir le poteau ne signifie pas nécessairement en comprendre la portée technique et les conséquences à long terme. Il maintient ainsi la distinction entre « apparence » et « compréhension du vice », tout en concédant la visibilité factuelle de la situation.

Témoignage de M. Louis Chapleau, expert de l'Entrepreneur

- [114] M. Chapleau, technologue professionnel, témoigne pour l'Entrepreneur en s'appuyant sur son avis technique préparé dans le cadre de la conciliation de l'Administrateur, ainsi que sur ses visites antérieures. Il annonce vouloir répondre à certains éléments avancés par l'expert des Bénéficiaires, notamment quant aux colonnes et à l'absence de dommages observables.
- [115] Il mentionne d'abord avoir noté que certaines colonnes semblaient « croche », mais attribue cette apparence aux propriétés de la pruche, qui peut se déformer, plutôt qu'à un mouvement du sol; selon lui, aucun lien causal n'a été démontré. Me Constantopoulos intervient pour rappeler que le rapport de M. Chapleau vise les points 3, 5 et 11 et de s'en tenir aux points 3 et 5.
- [116] Sur le point 3, M. Chapleau reconnaît qu'il y a eu une infiltration, mais explique qu'en l'absence d'inspection complète de l'entretoit ou des composantes affectées, il lui paraît difficile de conclure que des remplacements importants s'imposent. Il questionne l'existence de dommages concrets (pourriture, isolant détérioré, atteinte réelle) et maintient qu'il n'a pas observé d'indices suffisants justifiant des correctifs majeurs. Cela dit, il admet que si des matériaux sont effectivement endommagés ou pourris, ils doivent alors être remplacés conformément aux règles de l'art.

- [117] Sur le point 5, M. Chapleau situe le désaccord entre experts dans l'interprétation du Code. Il explique que sa position — à l'effet qu'un drain n'était pas « nécessaire ni indiqué » — renvoie à l'article 9.14.2.1²¹, lequel commande la présence d'un moyen de drainage, sans imposer dans tous les cas un drain français conventionnel. Il soutient ainsi que l'exigence du Code porte sur l'existence d'un drainage adéquat pouvant prendre différentes formes (notamment par gravier), alors que l'expert des Bénéficiaires s'appuie sur d'autres dispositions du Code liées aux conditions de gel et à l'isolation.
- [118] Enfin, M. Chapleau confirme que le point 11 était également abordé dans son rapport mais qu'il comprend qu'il est désormais réglé. À la demande de Me Stegmann, il précise la portée de son mandat : il s'est prononcé uniquement sur les points 3, 5 et 11, et non sur les autres éléments en litige.

Plaidoirie des Bénéficiaires

- [119] En plaidoirie finale, Me Constantopoulos indique qu'il procédera point par point afin de démontrer pourquoi la décision de l'Administrateur devrait être infirmée sur les points encore en litige (3, 4, 5, 6, 8 et 12). Il annonce qu'il exposera, pour chacun, la preuve pertinente et qu'il fera, au besoin, référence à des autorités afin d'éclairer le Tribunal.
- [120] Sur le point 3, Me Constantopoulos soutient qu'il est illogique de reconnaître la garantie pour corriger la cause des infiltrations (points 1 et 2), tout en refusant la réparation des dommages qui en découlent (point 3). Selon lui, le point 3 constitue un dommage consécutif aux problématiques déjà reconnues et corrigées, ce qui explique pourquoi, à son avis, « il n'y a pas de débat » sur cette question. Il rappelle que ce lien de causalité a été rapporté par le conciliateur M. Pelletier et confirmé par la preuve d'experts. Il insiste sur le fait que, même s'il n'y a plus d'eau au plafond, la réparation doit inclure la remise en état des dommages matériels consécutifs. Il fonde expressément cette prétention sur l'article 10, paragraphe 7 du Règlement¹, qui vise notamment la remise en état et la réparation des dommages matériels causés (ou révélés) par les travaux correctifs. Il conclut que le point 3 aurait dû être reconnu comme couvert.
- [121] Sur le point 4, il rappelle qu'il ne faut pas se limiter au libellé « fondation non conforme au plan », mais plutôt se référer à la dénonciation afin de saisir la nature réelle du problème : une fondation potentiellement non protégée contre le gel. Il précise que cette allégation était au départ une hypothèse (absence de tranchée exploratoire), mais qu'elle a été confirmée par l'expertise de M. Bossus.
- [122] Il relie ensuite les points 4, 5, 6 et 8 au fait que la maison ait été construite sur dalle structurale plutôt que selon les fondations standards prévues aux plans initiaux. Il souligne qu'aucun plan spécifique adapté à cette dalle structurale n'aurait été produit, selon le témoignage de Mme Cayouette, l'exécution reposant sur des plans standards non adaptés aux contraintes réelles du site (roc, pente).

- [123] Il met en avant certains éléments factuels présentés comme indicateurs d'un problème : le résultat de la tranchée exploratoire (dont l'isolant décrit comme vulnérable à l'eau) et l'écart de température d'environ 12 à 15°C observé entre le pourtour de la dalle et une zone plus centrale.
- [124] Me Constantopoulos conteste l'idée, qu'il associe au raisonnement de la décision et à la thèse de l'Entrepreneur, voulant que l'absence de désordres visibles exclue l'existence d'un vice ou d'une malfaçon justifiant une intervention. Il affirme au contraire que la jurisprudence, depuis *ABB inc. c. Domtar*, 2007⁶, et reprise notamment dans *Blais c. Duchesne*, 2021⁵, reconnaît qu'il n'est pas nécessaire que les dommages soient déjà survenus lorsque ceux-ci sont probables ou prévisibles.
- [125] Il rattache cette approche au critère de gravité (art. 1726 C.c.Q.)⁴, soutenant que l'analyse doit demeurer contextuelle (coût des réparations, impacts sur la valeur, déficit d'usage, inconvénients), et que les attentes sont accrues lorsque l'immeuble est neuf ou récent. Il explique que c'est précisément pour établir la probabilité / prévisibilité qu'il a questionné M. Bossus sur les risques anticipés si aucun correctif n'est apporté, énumérant notamment : infiltrations, dégradation de composantes extérieures, et soulèvement lié au gel. Il conclut que l'exposition à des dommages probables suffit, selon lui, à qualifier la situation de vice / défaut sérieux devant être corrigé sous garantie.
- [126] Sur les points 5 et 8, Me Constantopoulos annonce qu'il traitera les points 5 et 8 conjointement, en raison de leur interdépendance (drainage de fondation et fossé) telle qu'expliquée par M. Bossus. Sur le plan technique, il soutient que les dispositions du Code invoquées contre les Bénéficiaires ne seraient pas pertinentes pour une dalle sur sol structurale, alors que M. Bossus s'est référé à des articles qu'il juge applicables, ce qui mène, selon lui, à l'idée qu'un drainage doit être prévu par défaut, sauf démonstration d'inutilité. Il insiste sur l'absence, à son avis, d'une contre-preuve d'expertise équivalente.
- [127] Sur le motif juridique du refus du point 8, fondé sur l'article 12, paragraphe 9 du Règlement¹ (exclusion des ouvrages extérieurs), Me Constantopoulos annonce qu'il s'appuie sur des autorités, en mettant l'accent sur celles synthétisées à l'onglet 4 (décision 2023). Sur question de l'Arbitre, il identifie notamment *9403-1952 Québec inc. c. SDC 984*, 2023⁸. Il reconnaît qu'il s'agit d'un contexte de copropriété divise, mais plaide que la formulation de l'exclusion pertinente est similaire, de sorte que l'interprétation retenue éclaire celle applicable ici. Il insiste sur l'analyse textuelle des exclusions (notamment aux paragraphes 188 et suiv.), soulignant que les alinéas 1 à 7 visent des dommages découlant de causes précises, alors que l'alinéa 9 vise plutôt des ouvrages/aménagements situés à l'extérieur, tout en prévoyant l'exception relative à la pente négative du terrain¹. Il rappelle que l'Administrateur a motivé son refus en invoquant le caractère extérieur du drainage/fossé.

- [128] Me Constantopoulos soutient que l'autorité citée appuie une lecture fonctionnelle : la notion de « bâtiment » ne se limiterait pas au volume physique, mais inclurait des systèmes extérieurs lorsqu'ils visent la protection et la pérennité du bâtiment, notamment la protection des fondations. Il plaide que, lorsque des travaux extérieurs (fossé, tranchée, drainage) servent à protéger le bâtiment, ils ne doivent pas être assimilés à une réclamation d'ordre esthétique ou à des aménagements de convenance. Il ajoute qu'il n'existe pas, dans l'alinéa 9, de principe voulant qu'un ouvrage extérieur exclu entraîne nécessairement l'exclusion des correctifs requis pour protéger le bâtiment lui-même, lequel demeure couvert par l'article 1 du Règlement¹. Il résume sa position en affirmant que les systèmes externes nécessaires à la pérennité du bâtiment doivent être couverts; à défaut, le régime de protection serait neutralisé. Il ajoute une considération de contexte : l'immeuble étant en bas de pente, la gestion des eaux est présentée comme intrinsèquement liée à la protection des fondations.
- [129] Sur le point 6, Il évoque ensuite, par analogie, la question de la preuve matérielle de conformité, comparant l'importance, en pratique, d'une démonstration documentaire (ex. certificat) lorsqu'on veut écarter un risque comme celui de la pyrite. Il renvoie à la pièce **B-5**, où la GCR exige la certification DB²², pour illustrer qu'une conformité alléguée doit pouvoir être objectivée par une preuve adéquate.
- [130] Sur le point 12, Me Constantopoulos termine en rappelant que le refus reposerait sur l'idée d'une malfaçon non apparente¹, mais jugée insuffisamment grave au moment de la dénonciation. Il insiste sur la preuve entendue : selon lui, l'expertise de Bossus établit une détérioration déjà avancée et une problématique observée relativement tôt après la construction. Il plaide que cette situation n'est pas normale au regard de la durée de vie attendue, et qu'elle constitue au minimum une atteinte sérieuse à l'ouvrage.
- [131] Pour qualifier juridiquement la gravité, il réfère à Construction GMR inc. c. SDC du 521, 2018⁹, en mettant l'accent sur le paragraphe 8 et l'interprétation large de la notion de « perte ». Il avance l'idée d'une « perte prospective » : une défectuosité grave⁴ peut constituer une perte avant l'effondrement si elle entraîne un inconvénient sérieux, rend l'ouvrage impropre à sa destination, ou limite substantiellement l'usage normal. Il ajoute que la menace de destruction éventuelle peut suffire à atteindre le seuil de gravité, sans qu'il soit nécessaire d'affirmer qu'un effondrement total est imminent. Il mentionne enfin une référence doctrinale (Beaudoin, Deslauriers, Moore, Karine) sur la distinction entre « perte » (gravité supérieure) et « malfaçon » (gravité moindre), tout en soutenant que cette distinction aide à situer la gravité du point 12.

[132] Me Constantopoulos résume finalement deux axes qu'il invoque : (i) en matière de vice/gravité, les dommages n'ont pas à être déjà matérialisés; il suffit qu'ils soient probables ou prévisibles (Blais⁵; ABB⁶); (ii) l'exclusion de l'article 12(9)¹ doit être interprétée de manière compatible avec l'objet du Plan, afin que les travaux visant la protection des fondations ne soient pas neutralisés par une lecture trop large des exclusions, s'appuyant notamment sur Place Gordon⁷ et 9403-1952⁸. Il souligne que l'exception relative à la pente négative illustre qu'un défaut extérieur peut compromettre la pérennité du bâtiment et exige une analyse attentive du texte applicable. Il conclut que la preuve révèle : un défaut de conception/exécution exposant l'immeuble à des désordres futurs probables (fondation, eau, gel), un besoin de correctifs de drainage liés à la protection des fondations, et des poteaux dont l'état dépasse une simple imperfection esthétique et relève d'une atteinte sérieuse. Il invite le Tribunal à accueillir les prétentions des Bénéficiaires et à statuer sur les correctifs à ordonner, rappelant, avec appui jurisprudentiel, que l'Arbitre dispose du pouvoir d'imposer une solution correctrice.

Plaidoirie de l'Administrateur

[133] L'administrateur invite le Tribunal à confirmer l'approche de la décision initiale: la garantie vise des *défauts couverts*¹, et non l'amélioration préventive d'un ouvrage ou la correction d'éléments extérieurs qui ne relèvent pas du « bâtiment » garanti. Il annonce s'appuyer sur le cadre réglementaire et sur des décisions arbitrales déjà rendues où l'on distingue clairement les problèmes dans l'immeuble de ceux à l'extérieur.

[134] Pour appuyer cette lecture restrictive, l'administrateur produit et commente la décision arbitrale (SDC 2289-2319 av. de la Gare)³ portant sur une autre situation : l'eau s'accumule dans un stationnement, mais le Tribunal y souligne que le problème documenté est d'abord extérieur au bâtiment et que la preuve d'un impact dans l'immeuble n'a pas été faite, ce qui influence l'issue du dossier.

[135] L'Administrateur transpose ensuite cette logique au présent dossier : ce qui est reproché, selon lui, ressemble davantage à une problématique de gestion d'eau à l'extérieur (accumulation, drainage du terrain, fossé) qu'à une atteinte démontrée à l'intégrité du bâtiment¹. Il insiste sur l'idée suivante : tant que la preuve ne montre pas un désordre affectant l'immeuble (infiltration, dégradation structurale, impropriété)⁴.

[136] Sur le plan juridique, l'administrateur rappelle au Tribunal qu'il ne peut pas réécrire le régime de garantie « en équité » : la mission est d'appliquer le Règlement¹, et non d'y ajouter une couverture qui n'y figure pas. Il s'appuie à cet égard sur la jurisprudence arbitrale qui affirme expressément que le tribunal n'a aucune autorité pour « modifier le règlement » ou combler une absence de preuve par une solution « souhaitable ».

- [137] Dans la même veine, Me Stegmann invoque des passages où l'arbitre rappelle que certains éléments — typiquement des composantes ou aménagements extérieurs — peuvent être exclus, notamment lorsque la réclamation vise essentiellement un ouvrage hors « bâtiment » au sens du régime¹. Il met particulièrement l'accent sur l'idée d'exclusion lorsque l'objet du litige renvoie à des problématiques de drainage/terrain plutôt qu'à un vice du bâtiment garanti.
- [138] Appliquant ce raisonnement, l'administrateur conclut que les demandes qui visent à « régler » une situation par des travaux lourds (réaménagement, drainage additionnel, etc.) doivent être analysées avec prudence : si l'on est dans le correctif d'un ouvrage extérieur ou dans une mesure principalement préventive sans désordre avéré dans l'immeuble, l'ordonnance risque de dépasser la portée de la garantie¹.

Plaidoirie de l'Entrepreneur

- [139] Elle indique assumer le fait de se représenter seule et dit comprendre l'importance de la jurisprudence dans le cadre d'une décision arbitrale. Mme Cayouette revient sur la référence faite par Me Constantopoulos à une décision relative à un fossé/tranchée et souligne, selon sa compréhension, que cette affaire impliquait un dommage réel important (qu'elle évoque à 90 000 \$), qu'elle ne juge pas comparable au présent dossier.
- [140] Mme Cayouette affirme ensuite que l'élément « entendu assez souvent » durant l'audience est l'absence de dommages au Bâtiment, mentionnant notamment qu'il n'y aurait pas eu de mouvement de la dalle, ni fissure, ni désordre observé relié aux points en litige.
- [141] Elle insiste sur le fait que le débat doit, selon elle, demeurer encadré par les dénonciations faites en 2022 et par les points soumis dans le cadre de la réclamation.
- [142] À cet égard, Mme Cayouette souligne que l'expert des Bénéficiaires aurait « débordé » à plusieurs reprises, et rapporte que celui-ci a expliqué avoir analysé le Bâtiment et formulé des recommandations sans tenir compte nécessairement des dénonciations et de la décision de l'Administrateur.
- [143] Sur la question de la gestion des eaux et du fossé, Mme Cayouette soutient avoir démontré, notamment par photographies, un manque d'entretien (accumulation de feuilles dans le fossé, paillis ajouté, cordes de bois, etc.), qu'elle présente comme un facteur contribuant aux irritants vécus par les Bénéficiaires.
- [144] Elle rappelle qu'au moment de la livraison, il y avait derrière la maison une « tranchée »/fossé, et décrit un fossé existant « qu'on a fait de la rue », avec un écoulement vers le fossé, ainsi qu'un aménagement (qu'elle décrit comme un fond de « roches/patates ») visant à faciliter le drainage.

- [145] Mme Cayouette ajoute qu'avec le temps, il y aurait eu accumulation de matières dans le fossé, mais qu'elle affirme qu'une tranchée non obstruée demeure efficace; elle mentionne une démonstration vidéo où, après avoir retiré un drain et quelques feuilles, l'eau s'écoulait. Elle soutient qu'il n'y avait pas de problème d'écoulement au moment de la livraison.
- [146] Concernant la fondation, Mme Cayouette affirme que le Bâtiment est sur le roc et que cette réalité a été discutée avec les clients. Elle soutient que la solution de construction sur dalle n'était pas un élément surprise, et qu'une soumission aurait été ajustée pour refléter l'absence de mur de gel et de fondation comme prévu initialement.
- [147] Mme Cayouette critique ensuite la rigueur de certains constats et tests rapportés par l'expert des Bénéficiaires. Elle affirme, notamment, que l'expert aurait réalisé un test à un seul endroit (qu'elle situe près d'aménagements végétaux), et soutient qu'il aurait fallu davantage de trous exploratoires pour conclure.
- [148] Elle ajoute que les tests d'humidité évoqués auraient porté sur trois colonnes seulement, et soutient que les résultats auraient pu être différents si les colonnes avaient été dégagées.
- [149] Mme Cayouette mentionne également qu'aucune analyse de pyrite n'aurait été réalisée, tout en soutenant qu'il n'y a pas de désordre au Bâtiment malgré les années écoulées; elle ajoute, pour sa part, qu'il n'y aurait pas de problème de pyrite « ici dans les Laurentides » et fait référence à la certification de Lafarge.
- [150] En ce qui concerne l'infiltration au plafond, Mme Cayouette indique qu'aucun désordre n'aurait été vu lors de la visite et rappelle des réparations au toit, indiquant que des éléments auraient été changés sur place.
- [151] Mme Cayouette soutient que certaines questions soulevées — notamment l'isolation au pourtour/haut de la maison — ne feraient pas partie de la dénonciation et qu'une réclamation distincte aurait dû être formulée si cet élément était jugé important par les Bénéficiaires.
- [152] Sur l'absence de drain de fondation, elle affirme qu'il ne s'agirait pas d'une obligation dans le contexte qu'elle décrit (construction sur dalle sur le roc) et soutient qu'il y aurait déjà un drainage réalisé autour de la maison.
- [153] En conclusion, Mme Cayouette demande le rejet des réclamations, invoquant l'absence de dommage, l'absence de preuve de vice caché démontré, l'absence d'obligation contractuelle violée selon elle, et soutient que la maison aurait été bien construite et que l'Entrepreneur aurait fait preuve de bonne foi et de disponibilité pour intervenir lorsque requis.
- [154] Mme Cayouette soutient qu'il existe des limites à ce qui peut être exigé sur la base d'inquiétudes quant à des problèmes futurs.

- [155] Elle soutient enfin que la présentation d'opinions d'experts peut accroître l'anxiété de certains propriétaires; l'Arbitre met fin à cette portion des observations en indiquant que cela n'ajoute rien au dossier, après quoi Mme Cayouette réaffirme qu'un fossé derrière la maison était efficace au moment de la livraison.

ANALYSE ET DISCUSSION

Point 3 – Infiltration d'eau au plafond façade au foyer

Question en litige

- [156] Le Tribunal doit déterminer si les dommages au plafond, en façade du foyer, dénoncé au point 3, constituent une réclamation couverte par le Plan de garantie, alors que l'Administrateur a déjà reconnu et garanti les points 1 et 2 visant la couverture et les solins, lesquels sont directement liés à des problématiques d'infiltration d'eau.

Constat de la décision contestée et lien avec les points reconnus

- [157] La décision de l'Administrateur du 10 août 2023¹⁵ confirme que les points 1 et 2 (toiture/solins) ont été reconnus / garantis, alors que le point 3 (« infiltration d'eau plafond façade au foyer ») a été non reconnu.
- [158] Or, dans l'analyse du point 3, l'Administrateur indique expressément que le dommage observé au plafond a été associé par le professionnel au point 2¹⁰, et précise que si la situation devait se manifester de nouveau après les travaux effectués en lien avec les points 1 et 2, les Bénéficiaires devraient la dénoncer promptement.
- [159] Ainsi, même au stade de la conciliation, le rattachement factuel entre le point 3 et les correctifs liés aux points 1 et 2 est présent au dossier.

Preuve technique : existence de dommages et portée des correctifs

- [160] Le rapport d'expertise de CELB (M. Bossus)¹² relate que des infiltrations d'eau ont affecté le secteur de la cheminée jusqu'à atteindre le plafond attenant (en façade avant du foyer), et ce, lors d'au moins deux séquences, en 2022 et 2023. Il est également indiqué que des travaux de réfection de la couverture du toit ont été effectués pour corriger ces infiltrations et que des solins auraient été posés.
- [161] Toutefois, CELB constate que les dommages conséquents au plafond du salon n'ont pas été corrigés et que ces travaux demeurent « à parfaire ».

- [162] De son côté, l'expert de l'Entrepreneur, M. Chapleau¹³, écrit que la situation du point 3 est intimement liée aux points 1 et 2 de la décision de l'Administrateur, et ajoute que, considérant que les points 1 et 2 ont été réglés, les travaux correctifs des dommages peuvent être réalisés, mais doivent se limiter à la situation réelle, sans excéder la zone touchée, en privilégiant la conservation des matériaux s'ils sont sains, et selon les règles de l'art.
- [163] À l'audience, M. Chapleau reconnaît l'existence d'une infiltration d'eau et précise que, s'il y a des dommages, ceux-ci doivent être corrigés (ce point n'étant pas contesté comme principe).

Application du Règlement : remise en état et réparation des dommages

- [164] Le Tribunal retient qu'en matière de Plan de garantie, lorsque des correctifs sont requis et exécutés afin de traiter une problématique couverte (ici, la couverture et les solins déjà reconnus aux points 1 et 2), la garantie vise non seulement la correction de la cause, mais également la remise en état du bâtiment à la suite des travaux correctifs.
- [165] À cet égard, le Règlement prévoit expressément, à l'article 10, par. 71, que la garantie doit couvrir « la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs ».
- [166] En l'espèce, la preuve révèle que la problématique d'infiltration au secteur du foyer a donné lieu à des correctifs en toiture, mais que les dommages intérieurs conséquents (plafond et entre-plafond) demeurent à compléter. Le Tribunal considère que laisser subsister ces dommages, alors même que la cause a fait l'objet de correctifs, est incompatible avec l'objectif de remise en état du bâtiment visé par le Règlement.

Portée des travaux : limitation à la situation réelle

- [167] Le Tribunal retient toutefois la nuance soulevée par M. Chapleau : les correctifs doivent être proportionnés, limités à la zone réellement touchée et fondés sur une constatation objective de l'état des matériaux (sains vs détériorés).
- [168] Autrement dit, l'existence de dommages au plafond (gypse/plafond) justifie une intervention; elle ne justifie pas, sans preuve additionnelle, un remplacement généralisé de composantes non affectées.

Conclusion sur le point 3

- [169] Considérant (i) le lien reconnu au dossier entre le point 3 et les problématiques traitées aux points 1 et 2, (ii) la preuve d'au moins deux épisodes d'infiltration et de dommages intérieurs non corrigés, et (iii) l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur voulant que les dommages doivent être réparés en limitant l'intervention à la zone touchée, le Tribunal conclut que le point 3 doit être accueilli quant à la remise en état des dommages au plafond, dans la mesure où ceux-ci sont attribuables aux infiltrations visées et où les travaux sont exécutés selon les règles de l'art et limités à la situation réelle.

Point 4 – Fondation non conforme au plan

Question en litige

[170] Le point 4 soulève la question de savoir si la « fondation non conforme au plan », telle que dénoncée par les Bénéficiaires (fondations « possiblement pas à l'abri du gel » et « fondations non faites tel que le plan »), constitue un défaut couvert par le Plan de garantie — et non seulement un différend contractuel —, compte tenu du fait que l'ouvrage a été réalisé sur une dalle sur sol plutôt que sur un mur de gel, et qu'aucun désordre manifeste (p. ex. fissures) n'était observé au moment des inspections.

Cadre applicable et recevabilité temporelle

[171] L'Administrateur a retenu que la situation dénoncée¹⁰ au point 4 a été découverte dans les trois ans suivant la réception et dénoncée par écrit dans un délai raisonnable. Le débat ne porte donc pas, pour ce point, sur la tardiveté de la dénonciation, mais bien sur la qualification juridique du défaut allégué et sur son niveau de gravité au regard du Règlement et des critères du vice caché.

[172] Dans la mesure où le point 4 est analysé sous l'angle du vice caché, la couverture pertinente est celle prévue à l'article 10(4) du Règlement, lequel renvoie notamment aux notions des articles 1726 et 1739 C.c.Q¹⁴.

Distinction nécessaire : non-conformité “aux plans” et couverture du Plan de garantie

[173] À l'audience, Me Stegmann a notamment fait valoir que l'enjeu relatif aux plans et à ce qui aurait été convenu relèverait d'une problématique de nature contractuelle, distincte du champ d'application du Plan de garantie.

[174] Le Tribunal retient qu'il s'agit d'une distinction utile : le Plan de garantie n'est pas un mécanisme général¹ visant à faire exécuter intégralement toute obligation contractuelle au sens large; il couvre plutôt des catégories de défauts (malfaçons, vices cachés, vices majeurs) selon des critères précis.

[175] Cela dit, le Tribunal retient également qu'une dérogation aux plans n'est pas automatiquement exclue du Plan de garantie⁵ : tout dépend de la preuve permettant d'établir que cette dérogation révèle ou constitue un défaut de construction répondant aux critères applicables (par exemple un vice caché au sens de l'article 1726 C.c.Q.). À cet égard, la Cour d'appel rappelle qu'« une dérogation à un plan ne constitue pas nécessairement un vice » : le tribunal doit donc qualifier le problème au fond, et non s'arrêter au seul intitulé « non conforme au plan ».

Ce qui est dénoncé, concrètement, au point 4

- [176] La dénonciation et les documents d'inspection exposent essentiellement ceci: selon les plans, un mur de gel (60 pouces)¹⁵ était prévu et, selon les Bénéficiaires, les fondations ne seraient pas à l'abri du gel. Il est également rapporté que, lorsque le plan n'est pas respecté, un devis de modifications approuvé (ingénieur/municipalité) est généralement requis et qu'une étude géotechnique peut s'imposer.
- [177] De son côté, M. Bossus indique ne pas avoir observé de signes de désordres¹² liés à cette situation au moment de son inspection, tout en soulignant les limites d'une inspection visuelle pour apprécier le comportement futur des fondations et du drainage.

Position de l'Entrepreneur et de l'Administrateur sur l'absence de mur de gel

- [178] L'Entrepreneur a soutenu que la configuration retenue (dalle sur sol) s'expliquait par la présence de roc, et que les assises seraient construites sur un sol non gélif, de sorte qu'un mur de gel ne serait pas requis. La soumission produite au dossier comporte d'ailleurs la mention « Mur de Gel non inclus »¹⁴, ce que l'Entrepreneur a invoqué pour contextualiser la nature des travaux.
- [179] L'Administrateur a aussi motivé sa décision en relevant l'absence de fissures ou de désordres observés, ainsi qu'en se référant au Code^{10 11} (notamment quant à l'excavation/fondations en présence de roc).

Preuve des Bénéficiaires : l'enjeu n'est pas seulement "le plan", mais la performance du système de fondation

- [180] Le Tribunal retient toutefois que la preuve présentée par les Bénéficiaires ne se limite pas à une simple comparaison entre un plan et l'ouvrage exécuté. Les Bénéficiaires ont plutôt soutenu que la solution mise en œuvre (dalle sur sol et protection périphérique) serait inadéquate, avec des conséquences déjà perceptibles et des risques à venir.
- [181] Les Bénéficiaires ont notamment rapporté, dans leur preuve, des éléments liés au confort thermique (écarts de température rapportés entre la périphérie de la dalle et l'intérieur de la maison ainsi que la dégradation entamée de l'isolant à microbilles), qu'ils associent à une isolation périphérique déficiente et à une protection insuffisante contre le gel. Le Tribunal note qu'aucune preuve technique adverse n'a été soumise pour réfuter spécifiquement ces constats de performance.

Apport déterminant de l'expert Bossus

- [182] Le Tribunal accorde une importance particulière à l'opinion de M. Bossus, ingénieur, qui a examiné la configuration de la dalle sur sol et les composantes de protection périphérique. Son analyse, telle que déposée (B-1) et expliquée à l'audience, porte précisément sur le fonctionnement et la pérennité de l'assise dans ce contexte (terrain escarpé/roc, ruissellement, gel/dégel).

- [183] M. Bossus décrit une barrière thermique périphérique qui, selon lui, est problématique en raison :
- [184] Du type d'isolant (styromousse en microbilles) qu'il estime inapproprié en contact avec le sol et voué à perdre ses propriétés;
- [185] De sa configuration (largeur limitée, installation en périphérie) qu'il juge insuffisante pour assurer une protection adéquate contre le gel pour une dalle sur sol dans un tel contexte.
- [186] Il propose d'ailleurs un correctif consistant à reconstruire une barrière thermique en périphérie avec des panneaux de styromousse extrudée, incluant des panneaux d'une largeur de 4 pieds posés à angle, avec chevauchements requis, et coordination avec des travaux connexes.¹²
- [187] Le Tribunal retient que cette preuve technique ne vise pas à « exiger le plan initial pour le plan initial », mais à démontrer que la solution exécutée (telle que constatée) ne répondrait pas aux règles de l'art et compromettrait la performance de l'ouvrage à moyen terme.

Analyse de la gravité : dommages non requis, mais probabilité et prévisibilité pertinentes

- [188] En matière de vice caché, la gravité s'apprécie notamment selon l'impact sur l'usage (impropriété ou diminution tellement importante que l'acheteur n'aurait pas acheté, ou n'aurait pas payé le même prix). Cette appréciation se fait aussi en tenant compte, le cas échéant, de l'importance des travaux correctifs requis.
- [189] De plus, il n'est pas requis que les dommages soient déjà pleinement réalisés au moment de la dénonciation : il suffit que le vice allégué soit démontré et que ses conséquences soient probables ou prévisibles⁵.
- [190] Or, ici, même si l'Administrateur souligne l'absence de fissures observées au moment de sa visite, la preuve de M. Bossus vise précisément le comportement futur de l'assise et le fait qu'une protection périphérique déficiente peut mener, avec le temps, à des effets négatifs (gel/dégel, pertes thermiques, mouvements, dégradations), particulièrement dans un contexte où la dalle sur sol est exposée à un environnement rocheux et à des eaux de ruissellement.

Portée de la mention « Mur de gel non inclus »

- [191] Le Tribunal reconnaît que la mention « Mur de gel non inclus »¹⁴ à la soumission est pertinente au débat contractuel (ce qui était ou non inclus au prix). Toutefois, même en présence d'une telle mention, l'Entrepreneur demeure tenu de livrer un ouvrage conforme aux règles de l'art⁵ et apte à remplir sa fonction.
- [192] En d'autres termes, la question n'est pas de savoir si l'Entrepreneur devait absolument construire « un mur de gel », mais plutôt si la solution réellement construite assure une protection équivalente et suffisante, en tenant compte des conditions du site et de la technique retenue.

Conclusion sur le point 4

- [193] Au terme de l'analyse, le Tribunal conclut que le point 4, tel que débattu et prouvé, dépasse le simple reproche contractuel de « non-conformité au plan »: il vise plutôt un défaut de conception/réalisation du système de fondation sur dalle, quant à la protection périphérique contre le gel et quant à la performance anticipée de l'assise.
- [194] En conséquence, le Tribunal est d'avis que la réclamation des Bénéficiaires, au point 4, rencontre les critères d'une situation pouvant être couverte par le Plan de garantie à titre de vice caché, au sens de l'article 10(4) du Règlement¹, puisqu'elle repose sur une preuve technique¹² établissant un défaut susceptible d'affecter l'usage normal et la pérennité de l'ouvrage, même si les désordres structuraux majeurs ne se sont pas encore manifestés.

Point 5 – Absence d'un drain de fondation**Question en litige**

- [195] Le Tribunal doit déterminer si l'absence alléguée d'un drain de fondation (ou d'un dispositif équivalent assurant le drainage au pourtour des fondations/dalle sur sol) constitue un défaut couvert par le Plan de garantie, compte tenu (i) de la nature de l'ouvrage (dalle sur sol), (ii) des caractéristiques du site (présence de roc, terrain en pente), et (iii) des manifestations rapportées (épisode d'infiltration d'eau et aménagement d'un fossé).

Position de l'Administrateur

- [196] Dans sa décision, l'Administrateur retient que la situation au point 5 a été découverte dans les trois (3) ans suivant la réception et dénoncée dans un délai raisonnable, mais il conclut qu'elle ne répond pas aux critères d'un vice caché au sens du Règlement et rejette donc la réclamation.¹⁰ Il ajoute notamment que l'Entrepreneur soutient qu'« une fondation construite sur sol » (dalle sur sol) ne requiert pas de drain français; l'Administrateur note aussi l'absence de désordre observé lors de sa visite, ainsi que l'existence d'un fossé¹⁰ aménagé à l'arrière afin de capter les eaux de surface.

Le point 5 est-il exclu parce qu'il touche au “terrain” ou à un ouvrage extérieur?

- [197] Tribunal ne retient pas cette thèse pour le drain de fondation comme tel. Le Règlement¹ inclut expressément le « drain français » dans la définition de « bâtiment ».¹ Il s'agit donc d'une composante du bâtiment au sens du régime de garantie, et non d'un simple aménagement paysager dissocié de l'ouvrage.

Recevabilité temporelle et dénonciation

[198] La preuve administrée au dossier confirme que l'enjeu a été constaté lors de l'inspection du 29 septembre 2022¹⁵ et dénoncé par écrit le 20 octobre 2022¹⁷, et l'Administrateur reconnaît d'ailleurs la dénonciation¹⁰ dans le cadre temporel applicable. Le débat porte donc principalement sur la qualification (vice couvert ou non) et non sur une forclusion.

La preuve établit-elle l'absence de drain (ou d'un équivalent fonctionnel)?

[199] Le rapport de M. Arpin fait état¹⁵, au point 5, qu'aucun drain n'aurait été installé au périmètre et souligne la fonction de drainage des fondations, en ajoutant qu'en raison du contexte (maison en flanc de montagne), un drainage adéquat est d'autant plus nécessaire.

[200] L'expert des Bénéficiaires, M. Bossus¹², conclut également à l'absence de drain, et décrit que le fossé existant est « superficiel et non drainé », tout en exposant les conséquences anticipées d'un tel état dans un contexte de roc, d'eau et de gel.

[201] À l'audience, M. Bossus¹⁸ affirme avoir vérifié la périphérie et n'avoir trouvé aucun drain, précisant que la tranchée/fossé n'est « pas assez profonde et pas drainée », et qu'en présence de roc, l'eau circule, s'accumule et peut se rendre contre le bâtiment.

[202] L'expert de l'Entrepreneur, M. Chapleau¹³, ne contredit pas de façon déterminante l'absence de drain; sa position est plutôt que l'installation d'un drain n'est pas, selon lui, une obligation dans les circonstances, et il renvoie à des dispositions du Code¹⁶ de construction pour appuyer que l'exigence peut varier selon le contexte.

La preuve établit-elle l'absence de drain (ou d'un équivalent fonctionnel)?

[203] Le rapport de M. Arpin fait état¹⁵, au point 5, qu'aucun drain n'aurait été installé au périmètre et souligne la fonction de drainage des fondations, en ajoutant qu'en raison du contexte (maison en flanc de montagne), un drainage adéquat est d'autant plus nécessaire.

[204] L'expert des Bénéficiaires, M. Bossus¹², conclut également à l'absence de drain, et décrit que le fossé existant est « superficiel et non drainé », tout en exposant les conséquences anticipées d'un tel état dans un contexte de roc, d'eau et de gel.

[205] À l'audience, M. Bossus¹⁸ affirme avoir vérifié la périphérie et n'avoir trouvé aucun drain, précisant que la tranchée/fossé n'est « pas assez profonde et pas drainée », et qu'en présence de roc, l'eau circule, s'accumule et peut se rendre contre le bâtiment.

[206] L'expert de l'Entrepreneur, M. Chapleau¹³, ne contredit pas de façon déterminante l'absence de drain; sa position est plutôt que l'installation d'un drain n'est pas, selon lui, une obligation dans les circonstances, et il renvoie à des dispositions du Code¹⁶ de construction pour appuyer que l'exigence peut varier selon le contexte.

L'absence de drain (ou d'un dispositif équivalent) constitue-t-elle un vice couvert?

[207] Le Tribunal rappelle que, dans le cadre du Plan de garantie, l'analyse ne consiste pas à sanctionner abstraitement un écart contractuel, mais à déterminer si un défaut de construction, de conception ou de réalisation répond aux critères de couverture du Règlement. Lorsque le défaut est enfoui (donc non apparent à la réception), la qualification de vice caché implique d'apprécier la gravité, notamment au regard de l'usage normal du bâtiment et des conséquences raisonnablement prévisibles.

Sur la « gravité » : faut-il attendre un dommage structurel manifeste?

[208] Non. La jurisprudence rappelle que, pour conclure à un vice, les dommages n'ont pas à être déjà pleinement matérialisés; il suffit qu'ils soient probables ou prévisibles⁵, selon le contexte factuel et la preuve. Cette approche s'accorde avec la logique préventive du régime, qui vise notamment à éviter qu'un défaut de conception/drainage se transforme, avec le temps, en dommage majeur.

Existait-il des manifestations concrètes compatibles avec un défaut de drainage?

[209] Les Bénéficiaires rapportent un épisode d'infiltration d'eau en juillet 2020¹⁹. Ils expliquent que de l'eau est « rentrée », et que l'Entrepreneur aurait alors minimisé la situation en indiquant que c'était « facile à régler ». Ils ajoutent qu'un sous-traitant a tenté de creuser, mais que l'intervention aurait été limitée par la présence de roc. Sans trancher ici la causalité complète entre l'épisode de 2020 et l'absence de drain (question qui recoupe aussi d'autres aspects du dossier), le Tribunal retient que cet événement demeure cohérent avec une problématique de gestion des eaux au pourtour du bâtiment.

La thèse « roc = pas de drain requis » est-elle suffisante en l'espèce?

[210] Le Tribunal ne peut retenir cette proposition de manière générale et abstraite, sans égard au contexte réel du bâtiment. D'une part, l'Administrateur cite une disposition du Code^{10 16} visant le drainage des fondations et son exception éventuelle. D'autre part, l'expert Bossus explique que, même en présence de roc¹², l'eau circule dans les fractures et sur le roc, et qu'une tranchée superficielle non drainée laisse subsister un risque d'accumulation et de migration de l'eau vers le bâtiment. Le Tribunal retient que l'argument « roc » n'est pas, en soi, une démonstration que le drainage est inutile; il s'agit plutôt d'un paramètre technique qui doit conduire à une solution adaptée, mais néanmoins efficace.

Le Tribunal retient-il la preuve de risque sérieux?

[211] Oui. Le rapport Bossus exprime¹² des conséquences anticipées en lien avec le gel et l'eau, allant jusqu'à indiquer que les soulèvements gélifs « endommageront » la fondation si la situation demeure telle quelle. Sur le plan probatoire, cette opinion est appuyée par (i) la description du site, (ii) l'absence de dispositif drainant fonctionnel au fossé, (iii) le fait que l'eau a déjà pénétré dans le bâtiment (2020)¹⁹, et (iv) l'absence, du côté de l'Entrepreneur, d'une preuve technique convaincante démontrant qu'un drainage périphérique (ou équivalent) est inutile et que les mesures existantes sont suffisantes.

Conclusion sur le point 5

[212] En conséquence, le Tribunal conclut que l'absence d'un drain de fondation (ou d'une solution équivalente assurant un drainage efficace au pourtour de l'ouvrage, compte tenu du site) constitue un défaut couvert par le Plan de garantie, au titre de vice caché¹ découvert dans le délai applicable. Le fait que certains dommages majeurs ne se soient pas encore matérialisés ne suffit pas à écarter la couverture lorsque la preuve établit un risque sérieux et raisonnablement prévisible⁵ pour l'usage normal du bâtiment.

Point 6 – Certification DB indisponible ou absente**Question en litige**

[213] Le Tribunal doit déterminer si l'absence (ou l'indisponibilité) d'une « certification DB » visant la pierre/remblai sous la dalle constituée, en soi, une réclamation couverte par le Plan de garantie, ou s'il s'agit plutôt d'une demande de nature documentaire/préventive, ne correspondant pas aux protections prévues au Règlement.

Origine et portée de la dénonciation

[214] Le point 6 est issu de l'inspection réalisée par le M. Arpin¹⁵, où il est noté que la pierre concassée sous la dalle devrait normalement être livrée avec une « certification DB » attestant notamment que la pierre ne présente pas de potentiel de gonflement associé à des problématiques de pyrite, et il est indiqué que ces documents n'étaient pas disponibles lors de l'inspection.

Constatations contemporaines à l'inspection

[215] Le Tribunal retient également qu'au moment de l'inspection, les vérifications visuelles rapportées au dossier ne révélaient pas d'anomalie ou de fissure importante observée sur la dalle aux endroits apparents, et aucune anomalie sur les revêtements de finition ne justifiait alors une expertise additionnelle; la demande portait donc essentiellement sur l'obtention du document.

Motifs de rejet retenus par l'Administrateur

[216] Dans la décision contestée¹⁰, l'Administrateur rejette le point 6 en indiquant que, pour statuer, il réfère aux articles 10 et 27 du Règlement¹ (parachèvement, malfaçons, vices cachés et vices majeurs, incluant vices de conception/construction/réalisation et vices de sol), et conclut que la réclamation « ne correspond pas aux exigences applicables » à ces dispositions.

Position des Bénéficiaires et preuve invoquée

[217] Les Bénéficiaires soutiennent que, considérant la construction sur dalle, il est d'usage (et, selon leur compréhension, exigé des entrepreneurs accrédités) d'assurer la qualité du remblai sous-jacent et d'en attester la conformité, et ils déplorent qu'aucun certificat confirmant que la pierre de remblai est de type « DB » ne leur ait été remis.

Éléments ressortant de l'audience quant à l'existence (ou non) du certificat

[218] Lors de l'audience, Me Constantopoulos interroge Mme Cayouette²⁰ au sujet du certificat DB. Mme Cayouette indique notamment qu'elle n'a pas la certification DB et qu'elle n'a pas non plus, au dossier, un « bon de livraison »; elle précise avoir une facture Lafarge, sans pouvoir confirmer qu'elle constitue une certification DB.

Portée probante de la facture Lafarge déposée

[219] Le Tribunal retient aussi l'échange suivant : la facture produite est discutée à l'audience, notamment quant à l'adresse y figurant (52, rue Boréale) et quant à sa nature. Le témoignage fait ressortir que la facture réfère à du béton (30 MPa)²¹ et non, comme telle, à une attestation de conformité du granulat sous dalle; elle ne permet donc pas, à elle seule, d'établir l'existence d'une certification « DB » pour la pierre de remblai.

Argument de plaidoirie lié aux "exigences" GCR

[220] En plaidoirie, Me Constantopoulos soutient que la GCR (**B-5**) impose des exigences quant à l'utilisation de pierre/granulat certifié DB²² pour le remblai sous dalle et qu'en l'absence d'un certificat, il n'y a pas de démonstration que la pierre utilisée respecte ces exigences

Application du Règlement – nature de la protection et limites du Plan

[221] Le Tribunal rappelle que le Plan de garantie est un régime réglementaire : il protège le bénéficiaire dans la mesure et de la manière prévue au Règlement¹. Le cœur de la protection après réception vise la réparation du parachèvement, des malfaçons et des vices (vices cachés et vices majeurs), selon les conditions et délais établis.

[222] Or, l'objet du point 6, tel que formulé, consiste essentiellement à obtenir un document (une attestation/ « certification DB »). Une telle demande, prise isolément, ne constitue pas en soi une malfaçon ou un vice démontré affectant le bâtiment, et ne s'identifie pas à l'une des mesures correctives visées par les protections de l'article 10, ni à une obligation couverte par l'article 27.

Fardeau de preuve et caractère hypothétique du vice allégué

[223] Même si la preuve révèle une préoccupation légitime liée à la qualité du remblai sous dalle (pyrite/compaction), la réclamation doit reposer sur la démonstration, par prépondérance⁴, d'un défaut couvert (malfaçon/vice) ou, à tout le moins, d'indices suffisamment concrets permettant d'en inférer l'existence selon le cadre du Plan.

[224] Ici, la preuve au dossier établit surtout (i) l'absence du document au moment de l'inspection et (ii) la volonté des Bénéficiaires d'obtenir une confirmation. Elle n'établit pas, comme telle, que la pierre de remblai utilisée est non conforme, contaminée, gonflante, ou qu'un désordre couvert s'est manifesté. Au surplus, le rapport d'inspection initial fait état d'une absence d'anomalie¹⁵ observée justifiant alors une expertise supplémentaire.

Conclusion sur le point 6

[225] En conséquence, le Tribunal conclut que le point 6, comme présenté — soit une demande visant l'obtention d'une « certification DB » — ne correspond pas à une réclamation indemnisable ou réparable en vertu du Plan de garantie au sens des articles 10 et 27 du Règlement¹. La décision de l'Administrateur doit être maintenue¹⁵ quant au rejet de ce point.

Point 8 – Aménagements et terrassements extérieurs

Questions en litige

[226] La réclamation sous le point 8 vise, essentiellement, la gestion des eaux de ruissellement provenant du flanc de montagne et la nécessité qu'elles soient redirigées de chaque côté du terrain, afin d'éviter l'accumulation d'eau aux abords du Bâtiment²⁰.

Motifs de rejet retenus par l'Administrateur

[227] Dans sa décision¹⁵, l'Administrateur a rejeté ce point en concluant qu'il s'agit d'un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment principal et, partant, exclu de la garantie en vertu de l'article 12 (9) du Règlement¹, lequel vise notamment « le terrassement [...] et le système de drainage des eaux de surface du terrain », sous réserve de l'exception visant la « pente négative du terrain »¹.

- [228] La preuve révèle que la question du ruissellement et des eaux de surface ne se pose pas ici comme un enjeu esthétique. Mme Cayouette a expliqué qu'un fossé a été aménagé dès le début des travaux (« jour un ») précisément pour gérer les eaux du flanc de montagne, en décrivant l'aménagement comme une forme de « piscine » destinée à capter l'eau et à l'acheminer vers un point plus bas.²⁰
- [229] Mme Cayouette a également affirmé que ce fossé présenterait une pente (qu'elle a évaluée à « 1 % ») et que, selon elle, il demeurerait fonctionnel même si on y ajoutait de la pierre de rivière, l'eau devant continuer à circuler « en dessous ». Elle a enfin attribué certains constats d'accumulation d'eau à un enjeu d'entretien (feuilles) et à la position/hauteur d'une descente (tuyau) qu'elle dit avoir abaissée lors d'un essai d'eau, après quoi l'écoulement se serait amélioré.²⁰
- [230] À l'inverse, l'expert des Bénéficiaires, M. Bossus, a qualifié le fossé existant de « tranchée collectrice/déviatrice » et a insisté sur le fait qu'en l'état, il ne s'agit pas d'une tranchée « drainée » : selon lui, l'aménagement ne comporte pas, à sa base, les éléments normalement requis pour assurer une évacuation efficace (notamment une structure drainante avec matériaux appropriés et, au besoin, un drain), particulièrement dans un contexte de ruissellement sur un site en pente.¹⁸
- [231] Le Tribunal retient également que M. Bossus a explicitement relié cette problématique à la présence du roc : il a décrit une excavation d'essai où l'on atteint le roc, concluant à l'absence de remblai drainant dans la zone vérifiée, ce qui limite, en pratique, la capacité du fossé tel qu'aménagé à jouer un rôle d'interception et d'évacuation durable. Autrement dit, la contrainte du roc est un fait; elle n'est toutefois pas, en soi, une démonstration que la solution retenue par l'Entrepreneur atteint le niveau attendu des règles de l'art pour la protection du Bâtiment¹⁸.

Sur le plan juridique

- [232] Le Tribunal reconnaît que le Règlement exclut, de façon générale, plusieurs ouvrages extérieurs (dont le terrassement et le drainage des eaux de surface). Toutefois, cette exclusion n'est ni absolue ni détachée de sa finalité : le texte même de l'article 12 (9) soustrait à l'exclusion la « pente négative du terrain »¹.

La jurisprudence soumise au dossier^{7 8} met en lumière la distinction essentielle à opérer

- [233] D'une part, l'« aménagement du terrain » à caractère accessoire ou esthétique (exclu) et, d'autre part, le « nivellement » ou les mesures aux abords du bâtiment qui ont pour objectif de protéger les fondations et de supporter la finition près du Bâtiment (non exclu, lorsqu'il s'agit d'assurer la protection et l'usage normal du bâtiment).

[234] De même, les sentences arbitrales traitant de la « pente négative » rappellent qu'il ne s'agit pas d'ordonner un drainage complet du terrain ou de corriger toutes les accumulations d'eau sur la propriété, mais bien d'assurer, dans la zone pertinente, une condition de pente et de protection permettant l'éloignement normal de l'eau du Bâtiment.

[235] Appliqués au présent dossier, ces principes militent contre une application mécanique de l'exclusion. Ici, l'Entrepreneur reconnaît avoir mis en place un fossé afin de gérer les eaux provenant du flanc de montagne, donc afin de protéger le Bâtiment. Or, lorsqu'un tel ouvrage est conçu et implanté comme mesure de protection du Bâtiment dans un contexte topographique contraignant (pente/ruissellement/roc), il ne peut être analysé comme un simple « aménagement extérieur » au même titre qu'un terrassement décoratif.

Conclusion sur le point 8

[236] Le Tribunal retient, à la lumière de la preuve, que l'enjeu au point 8 est intimement lié à la protection des composantes situées au bas du bâtiment et, plus largement, au comportement du « système » de fondation tel qu'exécuté (dalle sur sol dans un environnement de ruissellement) : la fonction recherchée est d'empêcher que l'eau demeure concentrée aux abords du Bâtiment et de limiter le risque d'accumulation et de migration vers celui-ci.

[237] Le Tribunal retient aussi que l'argument voulant réduire la problématique à un simple enjeu d'entretien ne suffit pas, en l'espèce, à écarter la responsabilité de l'Entrepreneur. La preuve experte de M. Bossus porte sur l'absence de caractéristiques de drainage à la base de la tranchée et sur l'insuffisance de la solution « telle que construite », indépendamment de l'entretien ponctuel¹².

[238] Dans ces circonstances, le Tribunal conclut que le point 8, dans la mesure où il vise la correction des conditions de pente et/ou de captation/évacuation des eaux aux abords du Bâtiment nécessaires à sa protection (et non un réaménagement général du terrain), n'est pas exclu par l'article 12 (9) du Règlement¹.

[239] En conséquence, le Tribunal infirme la conclusion de l'Administrateur sur l'exclusion applicable au point 8 et accueille la réclamation pour la portion strictement reliée à la protection du Bâtiment, soit la correction des conditions de drainage/pente aux abords (incluant, le cas échéant, l'amélioration de la tranchée/fossé existant), afin que les eaux provenant du flanc de montagne soient adéquatement interceptées et redirigées loin du Bâtiment, selon une solution conforme aux règles de l'art.

Point 12 – Poteau en contact avec le sol

Question en litige

[240] Les Bénéficiaires soutiennent que des poteaux (abri d'auto / terrasse / cabanon) ont été installés en bois, en contact direct avec le sol et/ou sans coupure de capillarité adéquate, ce qui entraîne un risque de dégradation prématurée et, ultimement, un risque pour la stabilité des éléments supportés. Le Tribunal doit déterminer : (i) si la situation constitue une malfaçon ou un vice au sens du Plan de garantie; (ii) si la dénonciation a été faite dans les délais applicables; et (iii) le cas échéant, si des correctifs doivent être ordonnés.

Contexte de délai et dénonciation

[241] La réception du bâtiment est fixée au 20 novembre 2019. Une inspection préventive de M. Arpin est réalisée le 29 septembre 2022 (rapport daté du 9 octobre 2022) et une dénonciation écrite est transmise le 20 octobre 2022¹⁵ à l'Entrepreneur (copie reçue par l'Administrateur le même jour)¹⁷.

Constats du professionnel (M. Arpin) et de l'Administrateur

[242] Le rapport d'inspection préventive retient, quant à ce point, qu'un dégagement minimal (6 pouces) entre le bois et le sol est recommandé et qu'une membrane sous la base doit être prévue afin d'assurer une coupure de capillarité; le professionnel indique que des correctifs sont nécessaires pour assurer la longévité des colonnes et éviter des dommages importants¹⁵.

[243] Il relève aussi des situations où la base d'un poteau de soutien est enterrée (avec « début de détérioration ») et qualifie ces poteaux comme des composantes structurelles, en précisant que le contact direct avec le sol peut causer une détérioration hâtive et engendrer un risque de dommages importants.

[244] Dans la décision de l'Administrateur¹⁰, il est également noté que le professionnel recommande une coupure de capillarité et un dégagement minimal, et que, lors de la visite, l'Administrateur constate l'absence de coupure de capillarité entre les bases de béton et les poteaux de bois.

Position factuelle des parties sur la « découverte »

[245] Au soutien de leur diligence, les Bénéficiaires expliquent avoir soulevé la question dans la première année, en exprimant que le bois « ne devrait pas être dans le sol » et qu'il y avait un risque de pourriture; ils ajoutent avoir été rassurés par M. Ricard, qui aurait indiqué que la pruche serait « un bois imputrescible ».

[246] De son côté, la représentante de Mme Cayouette²⁰ conteste l'ampleur et/ou la cause, faisant valoir notamment que les lectures d'humidité viseraient trois colonnes où il y avait accumulation de feuilles (matière organique), et qu'il s'agirait d'une question d'entretien; elle soutient également que la pruche est un bon matériau pour ce type d'usage.

Preuve d'expertise (Bossus/CELB) : présence de dégradation et mécanisme de détérioration

[247] L'expert Bossus explique que la pruche n'est pas « imputrescible » lorsqu'elle est en contact permanent avec le sol et l'humidité : si l'environnement reste humide, le bois se dégrade. Il affirme que (sauf le côté de la véranda, selon ce qu'il a observé) les poteaux porteurs sont en contact avec le sol et qu'il a confirmé de la putréfaction (notamment par poinçonnage), en recommandant que les bases soient reprises de façon à maintenir un dégagement (il mentionne « au moins 6 pouces ») et une coupure de capillarité appropriée¹⁸.

[248] Le rapport B-1 (CELB) décrit aussi que plusieurs colonnes de l'abri d'auto sont (au moins partiellement) ensevelies, qu'un risque d'effondrement est évoqué et que des correctifs temporaires (p. ex. des blocs de bois) ont été observés. Il mentionne par ailleurs des constats d'humidité élevés et le risque de pourriture dans un contexte d'exposition prolongée à l'humidité (dont des lectures rapportées et l'idée que le bois se détériore en condition humide persistante)¹².

Qualification juridique : malfaçon non apparente ou vice caché

[249] L'Administrateur a qualifié le point 12 comme une malfaçon non apparente au sens de l'article 10 (3°) du Règlement¹, mais l'a rejeté au motif qu'elle n'aurait pas été découverte dans l'année suivant la réception. Le Règlement distingue en effet, notamment, (a) les malfaçons non apparentes, qui doivent être découvertes dans l'année suivant la réception, et (b) les vices cachés, découverts dans les trois ans suivant la réception, lesquels sont appréciés selon les critères du Code civil⁴.

[250] Or, la preuve ici ne se limite pas à une non-conformité "mineure" ou à un simple enjeu esthétique : elle vise des éléments porteurs et un mécanisme de détérioration (capillarité/contact avec le sol) susceptible d'entraîner une dégradation progressive (pourriture/putréfaction) avec incidence sur la durabilité et la sécurité des ouvrages supportés (abri d'auto/structures attenantes).

[251] Le Tribunal retient en outre que l'expert Bossus rapporte des indices de putréfaction déjà présents¹² (et non une simple crainte abstraite), ce qui confère au défaut une gravité qui dépasse le correctif "d'entretien" allégué.

Délais applicables et « découverte »

- [252] Considérant la réception (20 novembre 2019), l'inspection du 29 septembre 2022 survient à l'intérieur de la période de trois ans prévue pour l'analyse d'un vice caché au sens de l'article 10 (4°)¹.
- [253] La dénonciation écrite du 20 octobre 2022¹⁷ suit d'environ un mois les constats du professionnel et respecte, dans les circonstances, l'exigence d'un délai raisonnable suivant la découverte comme établie par une inspection professionnelle.
- [254] Par ailleurs, le fait que les Bénéficiaires aient évoqué la problématique dans la première année, puis aient été rassurés quant au caractère « imputrescible » de la pruche éclaire le Tribunal sur le contexte : ce n'est pas tant la présence physique du poteau près du sol qui importe, mais la prise de conscience raisonnable de la nature défectueuse et de ses conséquences, laquelle est objectivée par l'intervention d'un inspecteur puis d'un expert^{12 18}.

Conclusion sur le point 12

- [255] Le Tribunal conclut que le point 12 doit être analysé, non pas comme une simple malfaçon non apparente (art. 10 (3°)), mais comme un vice caché (art. 10 (4°))¹ compte tenu (i) de la nature structurelle des poteaux concernés, (ii) du risque sérieux de détérioration accélérée et d'atteinte à la stabilité, et (iii) de la preuve d'une dégradation déjà amorcée^{17 23}. Le point 12 est donc recevable et la réclamation des Bénéficiaires est accueillie quant à l'obligation de corriger la situation afin d'éliminer le contact bois/sol, d'assurer une coupure de capillarité et de remplacer/réparer toute portion de bois détériorée, le tout selon les règles de l'art ¹⁶.

CONCLUSION

- [256] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires vise les points 3, 4, 5, 6, 8 et 12 de la décision rendue le 10 août 2023 par l'Administrateur. Au terme de l'audience et de l'analyse de la preuve, le Tribunal conclut que la demande doit être **accueillie en partie**.
- [257] Le Tribunal retient que plusieurs éléments en litige ne peuvent être analysés en vase clos. En particulier, les questions touchant la fondation/dalle sur sol, la gestion de l'eau (surface et périphérie) ainsi que certains aménagements extérieurs se recoupent factuellement et techniquement.
- [258] Concernant le **point 3 (Infiltration d'eau plafond façade au foyer)**, le Tribunal conclut que la réparation des dommages causés par l'infiltration, en lien avec les correctifs déjà reconnus aux points 1 et 2, devait être prise en charge. La réclamation est **fondée**, mais l'intervention doit demeurer **circonsrite** à la zone réellement affectée et aux dommages démontrés.

- [259] Concernant le **point 4 (Fondation non conforme au plan)**, le Tribunal conclut que la situation ne saurait être réduite à une simple divergence « contractuelle » hors garantie. La preuve révèle un enjeu réel de performance et de pérennité du système de fondation tel que réalisé (incluant la protection contre le gel et l'eau), découvert dans le délai applicable. La réclamation est **fondée**.
- [260] Concernant le **point 5 (Absence d'un drain de fondation)**, le Tribunal conclut que l'absence de drainage périphérique (ou d'un dispositif équivalent démontré conforme aux règles de l'art), conjuguée à l'historique d'infiltration et au contexte du site, constitue un défaut couvert. La réclamation est **fondée**, et doit mener à la mise en place d'une solution fonctionnelle (drain ou équivalent), déterminée et encadrée par l'Administrateur selon les règles de l'art.
- [261] Concernant le **point 6 (Certification DB indisponible ou absente)**, le Tribunal conclut que la réclamation, telle que formulée, porte essentiellement sur l'obtention d'un document. En l'absence de désordre matériel démontré au Bâtiment attribuable à une problématique de matériau de remblai et compte tenu des limites du Plan de garantie, la réclamation est **non fondée** dans le cadre du présent arbitrage. Ce point est **rejeté**.
- [262] Concernant le **point 8 (Aménagements et terrassements extérieurs)**, le Tribunal conclut que, malgré l'existence d'exclusions visant certains ouvrages extérieurs, la preuve met en cause des mesures d'écoulement et de gestion des eaux qui touchent directement la protection du bâtiment et du système de fondation. Dans cette mesure, la réclamation est **fondée**, en lien avec le système global à corriger (points 4 et 5).
- [263] Concernant le **point 12 (Poteau en contact avec le sol)**, le Tribunal conclut que l'absence de coupure capillaire et le contact du poteau avec le sol, combinés aux signes de dégradation constatés, constituent un vice couvert, dénoncé dans un délai raisonnable compte tenu des circonstances. La réclamation est **fondée**, et des correctifs sont requis.
- [264] En somme, la décision de l'Administrateur doit être **modifiée** quant aux points 3, 4, 5, 8 et 12, et **maintenue** quant au point 6.

DÉCISION**POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

ACCUEILLE PARTIELLEMENT la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

INFIRME la décision de l'Administrateur du 10 août 2023 à l'égard des **points 3, 4, 5, 8 et 12.**

ORDONNE que les travaux correctifs requis soient exécutés par l'Entrepreneur, à ses frais, sous la prise en charge, la coordination et la supervision de l'Administrateur, conformément au Plan, aux règles de l'art et aux normes applicables.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 10 août 2023 à l'égard du **point 6.**

ORDONNE à l'Administrateur de procéder au paiement des frais d'arbitrage encourus dans le cadre du présent arbitrage, conformément au Règlement, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce à compter de la date de la facture émise par GAJD, après un délai de grâce de trente (30) jours;

ORDONNE à l'Administrateur et à l'Entrepreneur de **rembourser solidairement aux Bénéficiaires la somme totale de 7 022,11 \$**, représentant les honoraires d'expertise de M. Stéphane Bossus, au prorata suivant :

- **50 % à la charge de l'Administrateur (3 511,06 \$);**
- **50 % à la charge de l'Entrepreneur (3 511,05 \$);**

le tout **dans un délai de trente (30) jours** de la réception de la présente sentence;

DÉCLARE la présente sentence finale et sans appel, sauf dispositions contraires prévues au Règlement ou à la loi.

MONTREAL, le 11 février 2026

Christian Zarka

Christian Zarka, architecte
Arbitre accrédité

Références :

1. Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c. B-1.1, r. 8
2. Loi sur le bâtiment, RLRQ, c. B-1.1
3. Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare c. 9211-4057 Québec inc. (Habitations Trigone) et La Garantie Habitation du Québec inc., CCAC no S14-030402-NP, 26 novembre 2014 (Me Lydia Milazzo, arbitre)
4. Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, notamment art. 1726, 1739, 2111 et s., 2113, 2118, 2803
5. Blais c. Duchesne, 2021 QCCA 978
6. ABB inc. c. Domtar inc., 2007 CSC 50
7. Syndicat de la copropriété Place Gordon – Phase II c. Samcon Gordon inc. et al., SORECONI 163006001, 30 janvier 2017 (Roland-Yves Gagné, arbitre)
8. 9403-1952 Québec inc. et Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame, Repentigny et al., 2023 CanLII 135942 (QC OAGBRN) (25 octobre 2023, Roland-Yves Gagné, arbitre)
9. Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau, 2018 QCCA 129
10. Décision de l'Administrateur (Garantie Construction Résidentielle – GCR), dossier 156683-9365, décision du 10 août 2023 (visite des lieux du 9 mai 2023)
11. Code de construction du Québec, Chapitre I — Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2010 (modifié Québec), Division B, Partie 9, section 9.12 (Excavation et remblayage), incluant la table 9.12.2.2
12. Stéphane Bossus, ing., Centre d'Expertises Légales en Bâtiments (CELB), Rapport d'expertise, 12 août 2024 (B-1)
13. Louis B. Chapleau, Avis technique no 96468, Rapport d'expertise technique, 6 décembre 2024 (E-2)
14. Contrat d'entreprise no 2018-B7 (maison/bâtiment non détenu en copropriété divise), 17 septembre 2018 (E-1), incluant la mention « Mur de gel non inclus »
15. Cédric Arpin, Rapport d'inspection préventive, 9 octobre 2022 (inspection du 29 septembre 2022) (A-10)
16. Code de construction du Québec, Chapitre I — Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2010 (modifié Québec), Division B, Partie 9, section 9.14 (Drainage des fondations), notamment art. 9.14.2.1
17. Courriel de dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, 20 octobre 2022 (pièce A-4 du cahier de l'Administrateur)
18. Témoignage de Stéphane Bossus (CELB)
19. Photographies et échanges relatifs à l'infiltration d'eau (juillet 2020) (B-2)
20. Témoignage de l'Entrepreneur, Mme Cayouette)
21. Facture Lafarge produite au dossier et discutée à l'audience (document relatif à du béton 30 MPa; non assimilable à une certification DB pour le granulat sous dalle)
22. Extrait du site web de la GCR sur la qualité du béton et du granulat / exigence de certification DB (pièce B-5 du cahier des Bénéficiaires)