

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec

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

N° dossiers Garantie : 220433-11377 et 220433-13284
N° dossiers CCAC : S24-071801, S25-052901 et S25-070401

Entre

Marina Haufschild
Daniel Haufschild
Bénéficiaires

ET

Construction McVeigh Inc
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Marina Haufschild
Daniel Haufschild

Pour l'Entrepreneur : M^e Jason Chan YueFat
M^e Alyson L'Heureux

Pour l'Administrateur : M^e Éric Provençal

Dates d'audience : 24, 25, 26, 27 et 28 novembre
19 décembre 2025

Date de la sentence : 17 février 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:

Marina Haufschild
Daniel Haufschild
1808, Victoria Park Ave
- appartement 757
Scarborough (Ontario) M4C 5N8
86, chemin Forest Hill
Morin-Heights, Qc. J0R 1H0

ENTREPRENEUR :

Construction McVeigh Inc.
a/s M^e Jason Chan YueFat
Marceau & Boudreau
1265 boul. Michèle-Bohec
Blainville, Qc. J7C 0P8

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Éric Provençal
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

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

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 : Index aux immeubles et acte de vente de l'immeuble des demandeurs ;
- B-2 : Courriel du 7 décembre 2021 du représentant de l'entreprise « Bâtiment Préfab Inc. au demandeur accompagné du prix de vente du modèle « Eco Habitat S-1600 »
- B-3 : Extrait du site Web du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA)/Canada Green Building Council (CAGBC) ;
- B-4 : Courriel du 5 février 2022 du demandeur à monsieur Craig McVeigh, représentant de la défenderesse McVeigh accompagné d'un croquis ;
- B-5 : Coûts comparatifs d'une maison similaire fournis par le représentant de la défenderesse McVeigh aux demandeurs ;
- B-6 : Courriel du 25 février 2022 du représentant de la défenderesse McVeigh avec une autorisation de travail signée par les demandeurs, en liasse
- B-7 : Preuves des paiements effectués par les demandeurs à la défenderesse McVeigh, en liasse ;



- B-8 : Contrat de service avec monsieur Éric Régimbald, T.P. d'un montant de deux mille cent vingt-cinq dollars (2 125,00 \$) pour préparer les plans et devis répondant aux exigences des demandeurs
- B-9 : Facture finale pour l'élaboration des plans payée par les demandeurs, en liasse
- B-10 : Soumission du 1er mars 2024 appelée « GCR-F420_Formulaire-mesures-entrepreneur », annexe 1 ;
- B-11 : Contrat signé entre les parties le 12 octobre 2022 ;
- B-12 : Deux (2) factures (datées du 12 et 14 octobre 2022) des défenderesses, McVeigh et GCR envoyées aux demandeurs concernant les frais d'enregistrement pour le bâtiment avec GCR, en liasse ;
- B-13 : Liste des avances fournies par les demandeurs ;
- B-14 : Facture d'assurance de la défenderesse McVeigh envoyée aux demandeurs ;
- B-15 : Courriel du 5 juin 2023 du représentant de la défenderesse McVeigh au Centre de rénovation Riopel concernant la demande d'acquisition des solives ;
- B-16 : Courriel du 20 juin 2023 du représentant de la défenderesse McVeigh à monsieur Eric Regimbald concernant l'ordre des solives de plancher et lui demandant de vérifier ;
- B-17 : Note sur le plan des solives ;
- B-18 : Courriel du 4 juillet 2023 du représentant de la défenderesse McVeigh aux demandeurs accompagnés des plans finaux, en liasse ;
- B-19 : Document envoyé par le représentant de la défenderesse McVeigh aux demandeurs concernant une évaluation révisée en date du 8 juillet 2023 ;
- B-20 : Courriel du 10 juillet 2023 du demandeur à la défenderesse McVeigh pour corriger les éléments clés de l'isolation ;
- B-21 : Courriel du 12 juillet 2023 de madame Lépine, employée de la défenderesse McVeigh accompagné d'une évaluation révisée, en liasse
- B-22 : Coût moyen de construction d'une maison unifamiliale au Canada selon Altus Group 2023 ;
- B-23 : Plan de la zone du mur représentant des fissures ;
- B-24 : Factures de la firme Goudron Pagé Inc. pour le remblayage, en liasse ;
- B-25 : Photos du 20 août 2023 montrant un amas de sable près du mur nord et dans la zone de fissure, en liasse ;
- B-26 : Facture du 25 août 2023 de la firme Goudron Pagé Inc. concernant l'injection de polyuréthane pour réparer les fissures ;
- B-27 : Courriel du 31 août 2023 des demandeurs au représentant de la défenderesse McVeigh pour demander des explications et comprendre ce qui s'est passé, en liasse ;
- B-28 : Réponse du représentant de la défenderesse McVeigh à la défenderesse GCR en date du 9 janvier 2024 concernant le courriel des demandeurs du 31 août 2024 ;
- B-29 : Objectif du mandat de l'ingénieur Jonathan Roy ;
- B-30 : Conclusions de l'ingénieur Jonathan Roy, en liasse ;
- B-31 : Vidéos montrant des fissures extérieures et de l'intérieur de la fondation, en liasse ;
- B-32 : Courriel du 21 septembre 2023 du représentant de la défenderesse McVeigh aux demandeurs leur demandant de signer pour les réparations de fissures ;
- B-33 : Factures concernant les travaux de réparations effectués par la firme Goudron Pagé Inc., en liasse ;
- B-34 : Courriel et facture du 2 octobre 2023 de la défenderesse McVeigh aux demandeurs pour les réparations du mur de fondation, en liasse ;
- B-35 : Courriel du 2 octobre 2023 des demandeurs à la défenderesse McVeigh concernant leurs préoccupations ;
- B-36 : Courriel du 3 octobre 2023 du représentant de la défenderesse McVeigh aux demandeurs les avisant de la visite d'inspection spécifique par l'ingénieur Jonathan Roy ;
- B-37 : Facture 3 octobre 2023 de Goudron Pagé Inc. concernant les travaux de correction et les points de suture ;
- B-38 : Photo démontrant que les matériaux n'étaient pas protégés ;
- B-39 : Courriel du 5 octobre 2023 des demandeurs à la défenderesse McVeigh lui demandant de confirmer une liste de travaux à réaliser pour préparer le site et le bâtiment en prévision de la saison hivernale ;



- B-40 : Rapport d'inspection de l'inspecteur, Louis Deslauriers, représentant de la défenderesse GCR, en date du 5 octobre 2023 n'indiquant pas les travaux de la fondation ;
- B-40-A : Échanges de messages texte entre la demanderesse et la défenderesse McVeigh afin que l'inspection soit révisée, en liasse
- B-41 : Courriel du 5 octobre 2023 de la défenderesse McVeigh à la défenderesse GCR leur faisant part des préoccupations des demandeurs et demandant d'indiquer les problèmes de fissures dans leur rapport ;
- B-42 : Courriel du 7 octobre 2023 de l'ingénieur Jonathan Roy aux demandeurs, mais ne confirme pas l'intégrité de la structure ;
- B-43 : Échange de courriels du 10 octobre 2023 entre la demanderesse et monsieur Régimbald ;
- B-44 : Rapport d'inspection révisé de l'inspecteur Louis Deslauriers du 10 octobre 2023 soulevant un point pour le suivi des fissures ;
- B-45 : Description de la fissure comme étant un avis préventif ;
- B-46 : Rapport d'évaluation de la défenderesse GCR concernant la défenderesse McVeigh en date du 16 février 2023 ;
- B-47 : Message texte du 29 octobre 2023 de la part du demandeur au représentant de la défenderesse McVeigh pour lui faire de leurs préoccupations et demande de confirmer la date d'installation de la toiture ;
- B-48 : 31 octobre 2023_Formulaire « Pre-acceptance inspection form » datée du 13 décembre 2023 indiquant que la fosse septique a été vérifiée ;
- B-49 : Échange de courriels du 1^{er} novembre 2023 entre la défenderesse McVeigh et les demandeurs concernant l'urgence de l'installation de la toiture, en liasse ;
- B-50 : Message texte du demandeur au représentant de la défenderesse McVeigh en date du 5 novembre 2023 pour lui demander d'étanchéifier correctement le bâtiment ;
- B-51 : Preuves apportées par les demandeurs le 7 novembre 2023 démontrant que l'installation de l'isolation ne correspondent pas aux plans, en liasse ;
- B-52 : Courriel du 13 novembre 2023 du représentant de la défenderesse McVeigh aux demandeurs concernant deux propositions pour remédier à l'indice « R » de l'isolation et du pont thermique ;
- B-53 : Deux (2) factures datées du 20 novembre 2023 (# X68451 et B01512) du Centre de rénovation Riopel pour le matériel non utilisé, en liasse ;
- B-53-A : Remboursement sur la facture # B01757 ;
- B-54 : 23 novembre 2023 - résumé des travaux réalisés et état de construction à cette date, en liasse ;
- B-55 : Facture datée du 28 novembre 2023 – neuf (9) heures de travail des employés de la défenderesse McVeigh ont été facturées aux demandeurs ;
- B-56 : Courriel du 23 novembre 2023 des demandeurs au représentant de la défenderesse McVeigh sur le fait que les travailleurs étaient sur le point de partir du chantier ;
- B-57 : Facture datée du 30 novembre 2023 de la firme Nordika, installateur de toiture ;
- B-58 : Courriel du 30 novembre 2023 concernant une seconde facture de la défenderesse McVeigh datée du 28 novembre 2023 avec taxes sur taxes ;
- B-59 : Analyse de trente (30) factures, en liasse ;
- B-60 : Courriel du 4 décembre 2023 de madame Melissa Lepine au demandeur lui indiquant que la visite l'inspecteur, Louis Deslauriers doit être reportée, ce que les demandeurs ont refusé ;
- B-61 : Courriel du 5 décembre 2023 des demandeurs au représentant de la défenderesse McVeigh l'avisant qu'ils mettent fin au contrat ;
- B-62 : Photos et calculs soutenant les constatations de l'inexécution du travail par les demandeurs, en liasse ;
- B-63 : Courriel de la part de la défenderesse McVeigh du 13 décembre 2023 aux demandeurs les menaçant de refuser de brancher l'eau et d'intenter une action en justice ;
- B-64 : Formulaire de réclamation initiale des demandeurs en date du 27 décembre 2023 à la défenderesse GCR ;
- B-65 : Avis d'inscription d'une hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble en date du 26 décembre 2023 publié le 27 décembre 2023 et portant le numéro : 28 469 553 ;



- B-66 : Échange de courriel en date du 8 janvier 2024 avec le représentant de la défenderesse GCR pour obtenir des informations sur leurs droits et réponse non concluante, en liasse ;
- B-67 : Courriel du 9 janvier 2024, refus sans motif, ni justificatif de la réclamation des demandeurs par les défenderesses McVeigh et mention farfelue sur l'installation de la membrane;
- B-68 : (Page 2) Formulaire de réclamation amendée par les demandeurs en date du 23 janvier 2024 avec une note du demandeur ;
- B-69 : Réclamation mise à jour en date du 28 janvier 2024 soumise aux défenderesses McVeigh et GCR ainsi que des demandes financières, en liasse ;
- B-70 : Courriel du 29 janvier 2024 du demandeur à la défenderesse McVeigh pour les heures travaillées par ses employés ;
- B-71 (page 10) : Rapport d'inspection du chantier révisé le 20 février 2024 par monsieur Yves Duhamel, inspecteur en bâtiment ;
- B-72 : Courriel du 20 février 2024 du demandeur à la défenderesse McVeigh pour lui réitérer sa demande d'obtenir les heures travaillées par ses employés ;
- B-73 : Réception de l'information aux demandeurs concernant les heures travaillées des employés du chantier le 22 février 2024, en liasse ;
- B-74 : Courriel du 11 mars 2024 des demandeurs à la défenderesse, GRC accompagné du Formulaire : « Pre-acceptance inspection form » signé par un des demandeurs et daté du 13 décembre 2023
- B-75 : Courriel du 11 mars 2024 du demandeur à la défenderesse GCR expliquant la raison pour laquelle il n'a pas accepté le bâtiment ;
- B-76 : Courriel du 18 mars 2024 des demandeurs à madame Delage, représentante de la défenderesse GCR expliquant la raison pour laquelle ils n'ont pas eu le choix de mettre fin au contrat à prix fixe avec la défenderesse McVeigh ;
- B-77 : Réponse par courriel en date du 25 mars 2024 de la défenderesse GCR aux demandeurs, accompagné du formulaire daté du 1^{er} mars 2024 : « GCR-F420_Mesures à prendre par l'entrepreneur avec les annexes 1et 2, en liasse ;
- B-78 : Courriel du 2 avril 2024 des demandeurs au représentant de la défenderesse McVeigh pour obtenir des photos de l'armature avant que le coulage du béton et les photos de l'isolation et de la membrane sur le mur ;
- B-79 : Photos prises lors de l'inondation du 5 avril 2024, en liasse ;
- B-80 : Vidéo de la membrane du toit le 5 avril 2024
- B-81 : Courriel du 5 avril 2024 de madame Lépine, employée de la défenderesse McVeigh au représentant de la défenderesse McVeigh et à la défenderesse GCR, confirmant avoir parlé à Monsieur Raymond, qui a refusé d'intervenir ;
- B-82 : Courriel du 7 avril 2024 de madame Anne Delage, représentante de la défenderesse GCR annulant la visite du 9 avril 2024 ;
- B-83 : Message texte du 8 avril 2024 du représentant de la firme Nordika indiquant au demandeur qu'il a trouvé une solution ;
- B-84 : Rapport d'inspection, daté du 9 avril 2024, de l'entreprise, M.A. Layer, spécialisée dans la construction de toiture, sur les causes de l'inondation ;
- B-85 : Courriel du 8 avril 2024 accompagné du rapport d'inspection de l'agent de sinistre de la compagnie « Première Générale Laurentides »
- B-86 : Photos présentées lors de la rencontre du 17 avril 2024 par le demandeur, en liasse ;
- B-87 : Preuve de réception des documents par la défenderesse GCR via WeTransfer par madame Anne Delage ;
- B-88 : Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour vente sous contrôle de justice en date du 16 avril 2024 et portant le numéro : 28 832 052
- B-89 : Lettre du 19 avril 2024 de l'assurance des demandeurs refusant leur réclamation ;
- B-90 : Courriel du 22 avril 2024 des demandeurs à madame Anne Delage, représentante de la défenderesse GCR concernant les rapports d'expertise, et réponse de madame Delage le 23 avril 2024 indiquant qu'elle ne peut intervenir, en liasse ;
- B-91 : Courriels du 21 avril 2024 des demandeurs à monsieur Gabriel Raymond et madame Melissa Lépine concernant les travaux à réaliser pour corriger les défauts, entre autres au toit, et ce dernier répond qu'il n'a pas le temps, malgré l'urgence de la situation, en liasse ;



- B-92 : Courriel du 22 avril 2024 de monsieur Gabriel Raymond aux demandeurs leur demandant si l'isolation du toit que le demandeur a installé a été inspectée et réalisée correctement ;
- B-93 : Courriel du 23 avril 2024 de madame Delage, représentante de la défenderesse GCR aux demandeurs leur mentionnant qu'elle ne peut intervenir ;
- B-94 : Envoi de photos par les demandeurs aux défenderesses McVeigh et GCR le 24 avril 2024 concernant les moisissures et demandant une intervention d'urgence, en liasse ;
- B-95 : Réponse de monsieur Raymond disant qu'il n'a pas le temps et qui mentionne d'exécuter les travaux et que les parties régleront après la décision de GCR
- B-96 : Autre courriel le 24 avril 2024, envoyé par les demandeurs aux défenderesses McVeigh et GCR indiquant l'urgence d'intervenir, car cela peut affecter la santé des occupants ;
- B-97 : Courriel du 25 avril 2024 des demandeurs à madame Delage, représentante de la défenderesse McVeigh clarifiant les raisons pour lesquelles les demandeurs ont mis fin au contrat, en liasse ;
- B-98 : Échange de courriels du 25 avril 2024 des demandeurs à madame Anne Delage, représentante de la défenderesse GCR demandant s'ils pouvaient enlever l'isolation extérieure et réponse de madame Delage, représentante de la défenderesse GCR le 26 avril 2024 indiquant qu'elle ne peut déterminer ce qui est urgent, en liasse ;
- B-99 : Courriel du 2 mai 2024 de la défenderesse GCR aux demandeurs indiquant que le délai allait jusqu'au 30 avril 2024 ;
- B-100 : Vidéo du 2 mai 2024 réalisé par le demandeur ;
- B-101 : Proposition et soumission du 6 mai 2024 de la firme Nordika pour l'installation du toit ;
- B-102 : Courriel du 7 mai 2024 des demandeurs aux procureurs de la défenderesse McVeigh exigeant le rapport de leur expert, ce qui a été refusé ;
- B-103 : Courriel du 23 mai 2024 de madame Delage, représentante de la défenderesse GCR aux demandeurs leur mentionnant qu'elle n'a pas ce rapport et, si elle l'avait, elle ne pourrait pas leur envoyer contre la volonté de l'autre partie ;
- B-104 : Photos du demandeur démontrant l'évolution des moisissures et envoyés le 27 mai 2024 aux défenderesses McVeigh et GCR, en liasse ;
- B-105 : Rapport d'expertise contenant les conclusions de contamination par l'expert des demandeurs, madame Guylaine Tardif, Ph. D. en microbiologie daté du 27 mai 2024 et envoyé aux défenderesses McVeigh et GCR le 28 mai 2024, en liasse ;
- B-106 : Échange de courriels du 12 juin 2024 entre madame Delage, représentante de la défenderesse GCR et les demandeurs leur mentionnant que c'est leur responsabilité de protéger leur immeuble, en liasse ;
- B-107 : Courriel de la chargée de projets de la ville de Morin-Heights en date du 17 juin 2024 aux demandeurs indiquant l'échec de l'inspection des deux ponceaux d'entrées installés par la défenderesse McVeigh ;
- B-108 : Décision de l'administrateur (GCR) rendue le 27 juin 2024 ;
- B-109 : Offre de médiation par les procureurs des demandeurs à la défenderesse McVeigh en date du 10 juillet 2024, en liasse ;
- B-110 : Courriel du 26 juillet 2024 du procureur des demandeurs au procureur de la défenderesse McVeigh concernant la demande de la ville d'obtenir la documentation sur l'installation des fosses septiques.
- B-111 : Envoi des pièces et documents manquants dans le cahier de l'arbitre (P-113) le 28 août 2024 des demandeurs à leur procureur, en liasse ;
- B-112 : Envoi le 29 août 2024, de la P-116 à l'arbitre, à l'avocat de la défenderesse McVeigh et à l'avocat de la défenderesse GCR, en liasse ;
- B-113 : Rapport d'expertise de l'expert des demandeurs, monsieur Stéphane Bossus le 18 septembre 2024 ;
- B-114 : Estimation des coûts par la firme Burex le 27 novembre 2024 en réponse au rapport de monsieur Bossus du 18 septembre 2024 ;
- B-115 : Courriel du 9 janvier 2025 du procureur de la défenderesse McVeigh au procureur des demandeurs mentionnant que la visite du 24 mai 2024 n'avait pas pour but de préparer un rapport d'expertise ;
- B-116 : Courriel du 14 janvier 2024 concernant la transmission du plan des solives par le Centre de rénovation Riopel, en liasse ;



- B-117 : Courriel du 31 janvier 2025 du procureur de la défenderesse McVeigh indiquant que le rapport d'expertise est encore retardé ;
- B-118 : Rapport d'expertise de la défenderesse McVeigh réalisé par l'ingénieur Nadon en date du 19 mars 2025 ;
- B-119 : Courriel du 9 avril 2025 de monsieur Jean-Luc Robitaille, représentant de la firme Kefor (fabricant de fermes de toit, poutrelles et murs préfabriqués) avec ses réponses aux questions du demandeur, en liasse ;
- B-120 : Guide de contreventement envoyé par le représentant de la firme Kefor qui a été fourni à la défenderesse McVeigh, en liasse ;
- B-121 : Courriel du 9 avril 2025 du représentant de la firme Kefor concernant ses conclusions ;
- B-122 : Rapport complémentaire de l'expert des demandeurs, monsieur Stéphane Bossus, en date du 9 avril 2025 ;
- B-123 : Courriel du 10 avril 2025 du représentant de la firme Kefor au demandeur l'informant qu'il n'ira pas plus loin dans ce dossier
- B-124 : September 17 2025 Forced sale of home action by Construction McVeigh
- B-125 : Invoice clarification request and response Oct 30 2025
- B-126 : October 29, 2025 Kefor on response truss, joists and column.
- B-127 : October 30, 2025, Eric Regimbald T.P. response on insulation.
- B-128 : Product data / installation sheets
- B-129 : Email record Bénéficiaire – GCR – Contractor
- B-130 : Text communication Beneficiary – Contractor
- B-131 : GCR process complaint and emails to Nov 6 2025
- B-132 : Certification of recording August 14, 2025 site meeting with contractor and expert
–B-510
- B-133 : Certification of recording of April 29, 2025 site meeting with GCR and contractor – B-500-B507
- B-134 : Certification of recording and transcript of April 29, 2025 site meeting with GCR and contractor
- B-135 : November 8 2025 Photo documentation of issues on site
- B-136 : Jan 8 2024 claim full text
- B-137 : Haufschild Daniel et Haufschild Marina rapport d'expertise compl_mentaire 2.pdf
- B-138 : April 26, 2024 notice of site visit
- B-139 : Access Information : May 19, 2025 and October 10, 2025 request
- B-140 : AccessInfo Rapport ingénieur pour fissures de fondation 86 forest hill
- B-141 : AccessInfo Projet 220433 - Construction McVeigh inc. - pour 2e intervention
- B-142 : Accessinfo Réclamation n° 11377 - Construction McVeigh inc Mail - Fwd_ Infos projet Marina
Haufschild-eric regimbald (1)
- B-143 : Accessinfo Confirmation d'enregistrement 220433 (bénéficiaire)
- B-144 : Accessinfo GCR call logs
- B-145 : Accessinfo October 5 2023 inspection
- B-146 : AccessInfo April 17 2024 site visit
- B-147 : AccessInfo April 29 2025
- B-148 : AccessInfo March 1 2024 Annex 1
- B-149 : AccessInfo March 1 2024 Annex 2
- B-150 : SIGA_Majrex_200_technical_data_sheet
- B-151 : GCR PE-03
- B-152 : Contractor Invoices
- B-153 : Contractor emails budget and invoicing
- B-152A : Contractor Invoices / Statement of account Nov 13 2024
- B-500-507: Attachments to May 22, 2025 statement of facts and claim (1264 13284), videos from April 29, 2025 site meeting with GCR and contractor
- B-508-509: Attachments to May 22, 2025 statement of facts and claim (1264 13284), videos of videos of failing support column
- B-510 : Video of August 14, 2025 site meeting with contractor and ing. Nadon
- B-511 : Video of April 5 2024 flood event
- B-512 A,B,C : Videos of bathroom floor structure
- B-513 : Video of gaps in insulation
- B-514 : Video of floor crack



- B-515 : Video of foundation crack
- B-516 : Video of foundation crack
- B-517 : Video roof leak from ceiling
- B-518 : Video roof leak from ceiling
- B-519 : Photos of header April 5, 2024
- B-520 : GCR photo of Column
- B-521 : GCR PE-02

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1: "Authorization of Work" daté du 25 février 2022 signé par les Bénéficiaires
- E-2: Echanges de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant les modifications aux estimations et aux budgets;
- E-3: Courriel du Bénéficiaire daté du 5 décembre 2023 quant a la reprise de l'immeuble en auto-construction ;
- E-4: Rapport d'expertise de l'ingénieur Eric Nadon daté du 19 mars 2025 ;
- E-5: État de compte de l'Entrepreneur daté du 21 décembre 2023 et factures, en liasse ;
- E-6 : Facture 4566 de l'Entrepreneur datée du 23 août 2023 ;
- E-7: Factures de Béton Provincial datés du 30 octobre 2023, en liasse ;
- E-8: Courriel de Goudron Pagé du 24 janvier 2024 et factures, en liasse ;
- E-9: Échanges de courriels entre l'ingénieur Jonathan Roy/ Entrepreneur et les Bénéficiaires du 14 septembre au 7 octobre 2023 ;
- E-10: Courriel de la Bénéficiaire du 10 octobre 2023 et Inspection 360 de l'Administrateur du 10 octobre 2023, en liasse ;
- E-11: Photographie des zones de mats électriques ;
- E-12: Guide d'installation des mats électriques pour le plancher radiant par Stelpro ;
- E-13 : Courriel de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires du 13 novembre 2023 quant à l'isolant de la toiture et aux choix des Bénéficiaires ;
- E-14 : Article du Grand Froks Gazette daté du 18 octobre 2023 concernant la grève de l'usine de Rockwool ;
- E-15 : Photographies prises par les Bénéficiaires de leur installation de l'isolation ;
- E-16 : Courriel de l'avocat de l'Entrepreneur à l'avocat des Bénéficiaires quant aux installations septiques ;
- E-17 : Photographie des travaux des Bénéficiaires prise lors de la visite de l'ingénieur Nadon du 10 octobre 2024 :
- E-18 : Rapport d'expertise complémentaire de l'ingénieur Eric Nadon du 14 octobre 2025 ;
- E-18 A Déclaration relative à l'exécution de la mission d'expert et curriculum vitae d'Eric Nadon, en liasse ;
- E-19 Échange entre DPHV, l'Entrepreneur et Goudron Pagé avec ses pièces jointes, en liasse ;
- E-20 Croquis du 21 septembre 2023 ;
- E-21 Photographies de l'immeuble prises par l'Entrepreneur le 13 décembre 2023, en liasse.
- E-22 Échange de messages textes entre l'entrepreneur et les bénéficiaires en date du 5 octobre 2023
- E-23 Échange de courriels du 12 décembre 2023

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Contractual documents

- A-1 Contract of enterprise signed by the Beneficiaries and the Contractor on December 23rd, 2022 [note of the Tribunal : the date is October 12th];
- A-2 Guarantee contract signed by the Beneficiaries and the Contractor on October 12th, 2022;

Denunciations and complaints

- A-3 Email from the Beneficiaries sent to the contractor on December 27th, 2023, including:
 - > Denunciation form dated December 27th, 2023;
- A-4 Email from the Beneficiaries sent to the contractor on January 8th, 2024, including;



- > Denunciation form dated January 8th, 2024;
- A-5 Additional denunciation form with an annex concerning reimbursement of advance payments dated January 23rd, 2024;
- A-6 Email from the Beneficiaries sent to the contractor on March 27th, 2024, including:
 - > Updated denunciation form dated January 28th, 2024;
 - > Annex to the updated denunciation form dated January 28th, 2023;
- A-7 Claim form dated January 28th, 2024;
- A-8 The 15-day notice email sent by the Administrator to the Contractor and the Beneficiaries on February 1st, 2024 including:
 - > Denunciation form dated October 25th, 2023 (see A-3);
 - > Denunciation additions form dated January 8th, 2024 (see A-4);
 - > Form of measures to be taken by the contractor (not included in the exhibit book).

Correspondence

- A-9 Email from the Beneficiaries sent to the Administrator concerning the termination of the contractual agreement between both parties on December 11th, 2023;
- A-10 Email from the Contractor sent to the Beneficiaries on January 9th, 2024 concerning their reply to the denunciation;
- A-11 Email from the Contractor to the Beneficiaries and the Administrator concerning the Contractor's reply to the 15 days' notice of measures to undertake on February 2nd, 2024;
- A-12 Email from the Contractor to the Beneficiaries and the Administrator concerning the progression of the plans dated February 6th, 2024, including:
 - > Preliminary drawings 7-06;
 - > Preliminary drawings 31-01-2023;
 - > Plan pour presentation PIIA 2023-04-05;
 - > Plan pour révision 2023-06-13;
 - > Estimation des coûts;
- A-13 Emails from the Administrator to the Contractor concerning the requested information from the Administrator between February 21st and March 1st, 2024 concerning certain documents requested by the Administrator, including:
 - > The Measures to undertake form filled out by the Contractor dated March 1st, 2024;
 - > Invoice number 4814 dated February 7th, 2024;
 - > Excel spreadsheet with a list of payments received;
- A-13.1 Email from the Contractor to the Administrator dated March 1st, including:
 - Annex 1;
 - Annex 2;
- A-13.2 Email from the Contractor to the Administrator dated March 1st, including:
 - Original contract as of October 12, 2022;
- A-14 Email from the Beneficiaries sent to the Administrator concerning the Administrator's pre-acceptance inspection form on March 11th, 2024, including:
 - > An unsigned pre-acceptance inspection form with the Specimen watermark;
- A-15 Email from the Beneficiaries sent to the Administrator concerning and inspection report from Les Inspections Yves Duhamel on March 11th, 2024, including:
 - > An inspection report from Les Inspections Yves Duhamel dated February 20th, 2024 (see A-22);
- A-16 Email from the Beneficiaries sent to the Contractor and the Administrator concerning the leaking roof between April 2nd and June 12th, 2024, including:
 - > Assorted pictures showing the leak;
 - > Quote from MA Layer Construction inc.;
- A-17 Email from the Beneficiaries sent to the Contractor and the Administrator concerning negotiations between parties between April 17th and 18th, 2024;
- A-17.1 Email from the Beneficiaries sent to the Administrator April 17th, 2024;



- A-17.2 86 Ch Forest Hill April 17 Final;
- A-17.3 86 Ch Forest Hill Attachments Part One April 17, 2024 lowres;
- A-17.4 86 Ch Forest Hill Attachments Part Two April 17 2024 lowres;
- A-18 Email from the Beneficiaries sent to the Contractor and the Administrator concerning mold issues on May 29th, 2024, including:
- Assorted pictures showing mold;
 - A mold report from Laboratoire Notreau prepared by Guylaine Tardif, Ph.D.microbiology dated May 27th, 2024 (see A-23);
- A-18.1 Email from the Beneficiaries sent to the Contractor dated May 27th, 2024, including:
- Annex concerning the foundation membrane.
 - Annex additional details on the faulty installation of the roof membrane.
- A-18.2 Email from the Beneficiaries sent to the Administrator dated May 27th, 2024, including:
- Response to contractor;

Other document

- A-19 Various technical documents and plans concerning the building and repairs added to the claim file on October 5th, 2023;
- A-20 Legal mortgage from the Contractor on the property dated December 27th, 2023;
- A-21 Various plans added to the claim file on February 13th, 2024;
- A-22 An inspection report from Les Inspections Yves Duhamel dated February 20th, 2024;
- A-23 A mold report from Laboratoire Notreau prepared by Guylaine Tardif, Ph.D.microbiology dated May 27th, 2024;
- A-24 Statement from the « Relevé du Registraire des entreprises du Québec » regarding the Contractor; Decision of the conciliation in connection with the request for arbitration along with the request
- A-25 The Administrator's decision dated June 27th, 2024, along with proof of handover to the involved parties;
- A-26 Notification email from the arbitration body dated July 22nd, 2024, including:
- > Request for arbitration from the Beneficiaries dated July 18th, 2024;
 - > Manager's decision dated June 16th, 2024 (see A-25);
 - > Letter of appointment of the arbitrator dated July 22nd, 2024;
- A-27 Resume of the conciliator.

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-28 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 21 mars 2025, incluant :
- > Formulaire de dénonciation daté du 21 mars 2025;
 - > Diverses photos;
- A-29 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 9 avril 2025, incluant:
- > Formulaire de dénonciation daté du 21 mars 2025 (voir A-28);
 - > Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

- A-30 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la réponse de l'Entrepreneur à l'avis de 15 jours en date du 9 avril au 1er mai 2025, incluant
- > Courriel de l'avocat des Bénéficiaires à l'avocat de l'Entrepreneur concernant une déformation au niveau de la toiture en date du 4 mars 2025;
 - > Formulaire de mesures à entreprendre rempli et daté du 4 avril 2024;
 - > Annexe 1 signé et daté du 9 avril 2025;
- A-31 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur concernant les plans de structure et d'assemblage de fermes de toit en date du 9 avril 2025, incluant :
- > Document intitulé 056601 -T INGÉNIERIE (voir A-38);
 - > Document intitulé 056601 -T PDM (voir A-39);
 - > Rapport d'expertise d'IngeniAS préparé par M. Éric Nadon, ing. et daté du 19 mars 2025 (voir A-40);



- A-32 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant deux rapports d'expertises en date du 10 avril 2025, incluant :
- Rapport d'expertise de CELB préparé par M. Stéphan Bossus, ing. et daté du 18 septembre 2024 (voir A-41);
 - Rapport d'expertise complémentaire 1 de CELB préparé par M. Stéphan Bossus, ing. et daté du 9 avril 2025 (voir A-42);
- A-33 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant l'état des faits selon les Bénéficiaires et les pièces B-3, B-6, et B-7 en date du 27 avril au 22 mai 2025, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 21 mars 2025 (voir A-5);
 - État des faits selon les Bénéficiaires daté du 27 avril 2025 (voir A-43);
 - État des faits selon les Bénéficiaires daté du 22 mai 2025 (voir A-44);
 - Pièce B-3, Rapport d'expertise d'IngeniAS préparé par M. Éric Nadon, ing. Et daté du 19 mars 2025 (voir A-40);
 - Pièce B-6, Rapport d'expertise complémentaire 1 de CELB préparé par M. Stéphan Bossus, ing. et daté du 9 avril 2025 (voir A-42);
 - Pièce B-7, Rapport d'expertise de CELB préparé par M. Stéphan Bossus, ing. et daté du 18 septembre 2024 (voir A-41);
- A-34 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant une demande des Bénéficiaires d'un changement de conciliateur assigné au présent dossier en date du 2 au 21 mai 2025;
- A-35 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant des énoncés de l'Entrepreneur en date du 2 au 23 mai 2025;
- A-36 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant une facture demandée par l'Administrateur en date du 22 au 23 mai 2025, incluant :
- Facture numéro 1124 de MA Layer Construction inc. datée du 7 août 2024;
- A-37 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant des pièces et une fiche technique de MS Modular en date du 26 mai 2025, incluant :
- Photo incluse dans le courriel;
 - Fiche technique de MS Modular;
 - Facture numéro 16506 de Agrémat Mirabel datée du 23 mai 2025;
 - Vidéo de la pièce B-509 (voir document en supplément du présent cahier de pièces);

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

- A-38 Document intitulé 056601 -T INGÉNIERIE;
- A-39 Document intitulé 056601 -T PDM;
- A-40 Rapport d'expertise d'IngeniAS préparé par M. Éric Nadon, ing. et daté du 19 mars 2025;
- A-41 Rapport d'expertise de CELB préparé par M. Stéphan Bossus, ing. et daté du 18 septembre 2024;
- A-42 Rapport d'expertise complémentaire 1 de CELB préparé par M. Stéphan Bossus, ing. et daté du 9 avril 2025;
- A-43 État des faits selon les Bénéficiaires daté du 27 avril 2025;
- A-44 État des faits selon les Bénéficiaires daté du 22 mai 2025;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-45 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 29 mai 2025, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-46 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 3 juin 2025, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 29 mai 2025;
 - Décision de l'Administrateur datée du 29 mai 2025 (voir A-45);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 3 juin 2025
- A-47 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 1er mai 2025, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 1er mai 2025;
- A-48 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 12 mai 2025, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 12 mai 2025;



- A-49 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 21 mai 2025, incluant:
- > Formulaire de dénonciation daté du 1er mai 2025 (voir A-47);
 - > Formulaire de dénonciation daté du 12 mai 2025 (voir A-48);
 - > Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces)

Correspondance(s)

- A-50 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant les dates de premières observations en date du 1er au 2 mai 2025, incluant :
- > Rapport d'expertise d'Ingenias préparé par M. Éric Nadon, ing. et daté du 19 mars 2025 (voir A-53);
- A-51 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant les réponses de l'Entrepreneur à la dénonciation ainsi qu'à l'avis de 15 jours en date du 16 au 21 mai 2025, incluant :
- > Formulaire de mesures à entreprendre rempli et daté du 1er mai 2025;
 - > Formulaire de mesures à entreprendre rempli et daté du 12 mai 2025;
 - > Formulaire de mesures à entreprendre rempli et daté du 21 mai 2025;
- A-52 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant les pièces des Bénéficiaires en date du 13 juin 2025, incluant :
- > Pièces des Bénéficiaires (voir A-54);

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

- A-53 Rapport d'expertise d'Ingenias préparé par M. Éric Nadon, ing. et daté du 19 mars 2025;
- A-54 Pièces des Bénéficiaires;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-55 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 4 juillet 2025, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-56 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 4 juillet 2025, incluant:
- > Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 4 juillet 2025;
 - > Décision de l'Administrateur datée du 4 juillet 2025 (voir A-55);
 - > Lettre de nomination de l'arbitre datée du 4 juillet 2025.

Introduction	15
Recours en vertu du <i>Règlement</i> et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage	17
Résiliation du contrat d'entreprise	20
Preuve.....	21
Historique générale (sauf Points en particulier traités à leur section)	21
Marina Haufschild.....	21
Cross-examination.....	25
The preception/inspection of December 13.....	29
Daniel Haufschild.....	31
Melissa Lépine	34
Gabriel Raymond	38
Craig McVeigh.....	39
1 Plancher radiant - mise en fonction et présence de fissures	41
(1) Plancher radiant	42
Stéphane Bossus.....	42
Daniel Haufschild.....	45
Éric Nadon	45
Gabriel Raymond	51
Anne Delage.....	52
(2) Présence de fissures dans le béton	53
Stéphane Bossus.....	53
Marina Haufschild.....	59
Daniel Haufschild.....	60



Éric Nadon	60
Gabriel Raymond	67
Anne Delage.....	67
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	67
Décision sur le point 1	70
(1) Plancher chauffant	70
(2) Fissures à la chape de béton.....	72
(3) The bathroom.....	75
2 Isolation du toit non conforme au plan.....	76
Stéphane Bossus.....	77
Marina Hauschild.....	77
Daniel Haufschild.....	79
Éric Nadon	83
Gabriel Raymond	83
Louis Deslauriers.....	83
Anne Delage.....	84
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	84
Décision sur le point 2.....	84
3 Linteaux des fenêtres et des portes non conformes au plan.....	90
Marina Hauschild.....	91
Gabriel Raymond	92
Anne Delage.....	92
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	93
Décision sur le point 3	93
4 Membrane de la toiture mal installée	93
5 Infiltration d'eau (réparation d'urgence)	93
Daniel Haufschild.....	94
Stéphane Bossus.....	96
Éric Nadon	98
Gabriel Raymond	98
Anne Delage.....	99
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	100
Décision sur les Points 4 et 5.....	102
Décision sur le Point 5 sous réserves du Point 13	105
6 Fissures à la fondation.....	105
Daniel Haufschild.....	106
Stéphane Bossus.....	111
Éric Nadon	116
Jonathan Roy.....	119
Louis Deslauriers.....	124
Gabriel Raymond	124
Olivier de la Sablonnière.....	125
Anne Delage.....	126
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	126
Décision sur le point 6.....	126
7 Mise en fonction du puits et de l'égout.....	129
Daniel Haufschild.....	130
Stéphane Bossus.....	130
Gabriel Raymond	130
Anne Delage.....	131
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	131
Décision sur le point 7.....	132
8 Membrane murale extérieure comportant des déficiences	132
Daniel Haufschild.....	133
Anne Delage.....	133
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	133



Décision sur le point 8.....	134
9 Renflement du mur extérieur.....	134
Stéphane Bossus.....	134
Daniel Haufschild.....	134
Anne Delage.....	135
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires.....	135
Décision sur le point 9.....	135
10 Imperméabilisation des murs de fondation.....	135
Daniel Haufschild.....	136
Stéphane Bossus.....	136
Éric Nadon.....	137
Gabriel Raymond.....	137
Louis Deslauriers.....	137
Anne Delage.....	138
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires.....	139
Décision sur le point 10.....	139
11 Lessivage du sol aux abords de la fondation.....	140
Daniel Haufschild.....	141
Gabriel Raymond.....	141
Anne Delage.....	141
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires.....	141
Décision sur le point 11.....	142
12 Échappée de l’escalier menant au sous-sol non conforme et porte non construite.....	142
Marina Haufschild.....	143
Daniel Haufschild.....	143
Gabriel Raymond.....	143
Anne Delage.....	143
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires.....	144
Décision sur le point 12.....	144
13 Isolation des murs extérieurs du rez-de-chaussée déficiente.....	145
Introduction – Point in dispute returned to the Manager.....	145
Evidence during the hearing.....	146
Stéphane Bossus.....	147
Daniel Haufschild.....	147
Gabriel Raymond.....	148
Décision sur le point 13.....	149
14 Demande de remboursement des frais de relocalisation et de déménagement.....	149
Daniel Haufschild.....	149
Anne Delage.....	150
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires.....	150
Décision sur le point 14.....	150
15 Demande de remboursement de montants facturés en trop – and decision on Cost-plus or fixed-price contract – Article 11 of the Regulation.....	150
Daniel Haufschild.....	152
Anne Delage.....	154
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires.....	154
The Contractor’s plea.....	155
Décision sur le point 15 (et motifs supplémentaires pour le point 14).....	156
16 Déformation de la toiture / l’absence de contreventement.....	158
Stéphane Bossus.....	159
Versant avant.....	159
Versant arrière.....	161
Précisions supplémentaires.....	162
Contre-interrogatoire.....	163
Éric Nadon.....	164
Daniel Haufschild.....	166



Gabriel Raymond	167
Anne Delage.....	167
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	167
Décision sur le point 16.....	168
Couverture pour malfaçon.....	168
La cause du rejet par GCR	169
17 Joint d'expansion périphérique à la dalle de béton du sous-sol.....	171
Stéphane Bossus.....	172
Daniel Haufschild.....	172
Gabriel Raymond	173
Anne Delage.....	173
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	173
Décision sur le point 17.....	173
18 Conduit de drainage et aménagement des fossés de rue.....	174
Stéphane Bossus.....	174
Gabriel Raymond	174
Anne Delage.....	175
Conclusions recherchées par les Bénéficiaires	175
Décision sur le point 18.....	175
Réserve des droits	175
Expert Costs	177
Arbitration Fees.....	177
CONCLUSION.....	178

SENTENCE

Introduction

- [1] Le Tribunal est d'abord saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement* ou the *Regulation*) portant sur une décision de l'Administrateur rendue le 27 juin 2024, demande reçue par le CCAC le 18 juillet 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 22 juillet 2024, c'est le dossier S24-071801.
- [2] Puis le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement* portant sur une décision de l'Administrateur rendue le 29 mai 2025, demande reçue par le CCAC le 29 mai 2025 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 3 juin 2025, c'est le dossier S25-052901.
- [3] Enfin, le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement* portant sur une décision de l'Administrateur rendue le 4 juillet 2025, demande reçue par le CCAC le 4 juillet 2025 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 4 juillet 2025, c'est le dossier S25-070401.
- [4] Les trois dossiers sont réunis pour enquête et audition et ont d'abord fait l'objet de trois conférences de gestion, soit les 20 septembre 2024, le 25 juin 2025 et le 17 juillet 2025.
- [5] L'audience, prévue pour cinq jours, dont deux prévus pour la preuve des Bénéficiaires, a duré six jours, dont trois jours et demi ont été consacrés à la preuve des Bénéficiaires, en plus d'un peu moins d'une heure de plaidoirie au jour 6 pour chacun des participants.



- [6] Par courriel du 17 juillet 2025, les Bénéficiaires ont affirmé que les différends qu'ils demandent au Tribunal de trancher sont :
- [6.1] 1 Plancher radiant - mise en fonction et présence de fissures (accueilli en partie par GCR mais sans référence à la structure du bâtiment) ;
 - [6.2] 2 Isolation du toit non conforme au plan ;
 - [6.3] 3 Linteaux des fenêtres et des portes non conformes au plan ;
 - [6.4] 4 Membrane de la toiture mal installée ;
 - [6.5] 5 Infiltration d'eau (réparation d'urgence) ;
 - [6.6] 6 Fissures à la fondation ;
 - [6.7] 7 Mise en fonction du puits et de l'égout ;
 - [6.8] 8 Membrane murale extérieure comportant des déficiences ;
 - [6.9] 9 Renflement du mur extérieur ;
 - [6.10] 10 Imperméabilisation des murs de fondation ;
 - [6.11] 11 Lessivage du sol aux abords de la fondation ;
 - [6.12] 12 Échappée de l'escalier menant au sous-sol non conforme et porte non construite ;
 - [6.13] 13 Isolation des murs extérieurs du rez-de-chaussée déficiente ;
 - [6.14] 14 Demande de remboursement des frais de relocalisation et de déménagement ;
 - [6.15] 15 Demande de remboursement de montants facturés en trop ;
 - [6.16] 16 Déformation de la toiture / l'absence de contreventement ;
 - [6.17] 17 Joint d'expansion périphérique à la dalle de béton du sous-sol ;
 - [6.18] 18 Conduit de drainage et aménagement des fossés de rue.
- [7] Le Tribunal a affirmé à l'audience conclure à l'application de la version 2015 du CNB.
- [8] L'audience s'est tenue autant en français qu'en anglais, les témoignages sont rapportés ici dans la langue qu'ils ont été donnés ;
- [8.1] sur la base de l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal fait appel à l'équité pour permettre aux participants à l'arbitrage de comprendre dans leur langue, en français pourquoi un point est accueilli à l'encontre de l'Administrateur, en anglais pourquoi un point est rejeté, y compris dans quel contexte, étant entendu que la partie finale des Conclusions qui résume le tout est en français.
- [9] The hearing was conducted in both French and English, and the evidence is reported here in the language in which it was given ;



[9.1] pursuant to Article 116 of the *Regulation*, the Tribunal appeals to fairness to enable the arbitration participants to understand, in their respective languages, in French - why a point is upheld against the Administrator in French, and in English - why a point is rejected, including the context in which it is presented, it being understood that the final part of the Conclusions, which summarizes the proceedings, is in French.

Recours en vertu du *Règlement* et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage

[10] At the undersigned's request, the Beneficiaries filed what they were specifically asking to this Tribunal.

[11] This Arbitration Award falls strictly within the framework of the application of the *Regulation* as the coverage to be offered by the Guarantee Plan administered by GCR has to be in accordance with this *Regulation* ; it is not for the Tribunal in this proceeding to decide any issue in dispute which may fall under the application of other laws which may apply to this dispute between the Beneficiaries and the Contractor whose rights will therefore be reserved.

[12] The Beneficiary's (Madam) last statement at the hearing was that things happen in life and this is why they had insurance and they hope the Guarantee Plan Manager can reconsider its decision.

[13] With respect, GCR is not an insurer but it administers a limited Guarantee plan.

[14] The *Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings* is not a chapter of the Civil Code on insurance, it is not a Law of the National Assembly, but a Governmental decree based on the *Loi sur le bâtiment*, that states at articles 7 and 74 :

7. The guarantee plan shall guarantee the performance of the contractor's legal and contractual obligations **to the extent and in the manner prescribed by this Division.**

74. For the purposes of this Regulation, the manager shall, where the contractor is absent or fails to intervene, assume each and every obligation of the contractor **within the scope of the approved plan**

10. The guarantee of a plan, where the contractor fails to perform his legal or contractual obligations after acceptance of the building, shall cover

(1) completion of the work related to the building, notice of which is given in writing at the time of acceptance or, so long as the beneficiary has not moved in, within 3 days following acceptance. For the implementation of the guarantee of completion of the work related to the building, the beneficiary sends the claim in writing to the contractor and sends a copy to the manager within a reasonable time after the date of the end of the work agreed upon at the inspection prior to acceptance;

(2) repairs to apparent defects or poor workmanship as described in article 2111 of the Civil Code, notice of which is given in writing at the time of acceptance or, so long as the beneficiary has not moved in, within 3 days following acceptance. For the implementation of the guarantee for repairs to



apparent defects or poor workmanship of the building, the beneficiary sends the claim in writing to the contractor and sends a copy to the manager within a reasonable time after the date of the end of the work agreed upon at the inspection prior to acceptance;

(3) repairs to non-apparent poor workmanship existing at the time of acceptance or discovered within 1 year after acceptance as provided for in articles 2113 and 2120 of the Civil Code, and notice of which is given to the contractor and to the manager in writing within a reasonable time following the discovery of the poor workmanship;

(4) repairs to latent defects within the meaning of article 1726 or 2103 of the Civil Code which are discovered within 3 years following acceptance of the building, and notice of which is given to the contractor and to the manager in writing within a reasonable time following the discovery of the latent defects within the meaning of article 1739 of the Civil Code;

(5) repairs to faulty design, construction or production of the work, or the unfavourable nature of the ground within the meaning of article 2118 of the Civil Code, which appears within 5 years following the end of the work, and notice of which is given to the contractor and to the manager in writing within a reasonable time after the discovery or occurrence of the defect or, in the case of gradual defects or vices, after their first significant manifestation;

(6) the relocation, moving and storage of the beneficiary's property, where, during corrective work, the building is no longer inhabitable; and

(7) the restoration of the building and repairs to material damage caused by the corrective work.

18 (5) [...] If the claim has not been settled, the manager shall decide the claim and order, as applicable, the contractor to reimburse to the beneficiary the cost of **necessary and urgent conservatory repairs**, or to complete or correct the work within the reasonable time the manager indicates and agreed upon with the beneficiary;

[15] As this Tribunal already stated during the hearing based on the evidence, article 19.1 of the *Regulation* states that if the contractor did not make an inspection préreception with the Beneficiary in accordance with article 17 of the *Regulation* (17. "The contractor and the beneficiary shall carry out the inspection **together**, using a pre-established list of items to be checked [...] During the inspection, the beneficiary **and** the contractor identify the work that remains to be completed and the apparent defects and poor workmanship to be corrected [...]"), as it was the case in here, then this happens :

19.1 Failure by the beneficiary to file a claim or implement the guarantee in timely fashion cannot be set up against the beneficiary [...] unless the contractor or manager shows that such failure had no incidence on the failure to file a claim in timely fashion or that the time for filing the claim or implementing the guarantee has been expired for more than one year.

[16] Our Cour d'appel stated more than once that the Regulation is of *ordre public* :



[16.1] in *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*¹ ;

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie** ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[...] [39] Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante, elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie. ;

[16.2] in *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*² :

[10] En l'espèce, ce plan de garantie est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. Le plan garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **sous réserve de certaines conditions**. [...]

[13] **Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers.** Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76). [...]

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) **fortement réglementés dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire**. (références omises)

[17] The Cour d'appel also stated in *Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebel*³ that the arbitration provided for in the *Regulation* had to be read with the content of the Guarantee detailed in the same *Regulation* :

[11] La requérante invoque l'article 106 du Règlement :

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

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée :

- 1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
- 2° pour une adhésion, l'entrepreneur. (...)

¹ 2004 CanLII 47872 (QC CA).

² 2011 QCCA 56

³ 2016 QCCA 2094.



[12] Cet article de la section « Arbitrage » **doit être lu avec celui de la section « Contenu de la garantie »**, sous-section IV « Mécanisme de mise en œuvre de la garantie » : (nos soulignés).

[17.1] while, for the Supreme Court of Canada in *Tranchemontagne c. Ontario (Director, Disability Support Program)*⁴ :

It is settled law that statutory tribunals empowered to decide questions of law are presumed to have the power to look beyond their enabling statutes in order to apply the whole law to a matter properly in front of them

the application of *the whole law* does not change the content of the Guarantee Plan detailed in the *Regulation*.

Résiliation du contrat d'entreprise

[18] Les Bénéficiaires ont informé l'Entrepreneur par courriel du 5 décembre 2023 qu'ils mettaient fin au contrat d'entreprise.

[19] L'article 2125 C.c.Q. est ainsi stipulé car le contrat d'entreprise est basé sur la confiance du client envers l'entrepreneur de façon personnalisée :

Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise.

[20] Le Code civil permet donc au client de résilier un contrat d'entreprise sans avoir à prouver de « motif sérieux » ou « for cause ».

[21] Dans *Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère*⁵, la Cour d'appel écrit :

[43] L'article 2125 C.c.Q. prévoit le droit pour un client de résilier unilatéralement et sans motif un contrat pour la réalisation d'un ouvrage ou pour la prestation d'un service : [2125. ...]

[44] Ce droit se justifie, notamment, par la nature du contrat d'entreprise ou de service, qui implique généralement un certain rapport de confiance entre les parties. Ainsi, lorsque, comme ici, cette confiance est perdue, le client peut résilier unilatéralement le contrat sans fournir de motif. Il n'est alors tenu de payer que les montants énumérés à l'article 2129 C.c.Q. : [2129. ...] [...]

[49] Toutefois, le simple fait pour un client de résilier le contrat en exerçant le droit prévu par l'article 2125 C.c.Q. n'est pas synonyme de résiliation abusive, sans quoi le droit de résiliation unilatérale prévu à cet article perdrait sa substance. Tel que le signalait la juge Savard alors qu'elle siégeait à la Cour supérieure, le droit de résiliation unilatérale du client prévu par cet article est discrétionnaire et n'est assujéti à aucune modalité préalable ou particulière.

⁴ *Tranchemontagne c. Ontario (Director, Disability Support Program)* 2006 CSC 14. " 14 [...] It is settled law that statutory tribunals empowered to decide questions of law are presumed to have the power to look beyond their enabling statutes in order to apply the whole law to a matter properly in front of them. "

⁵ 2020 QCCA 149.



[22] Cet arrêt en cite un autre, soit *Société de transport de Longueuil inc. c. Marcel Lussier ltée*⁶, dans lequel la Cour d'appel, sous la plume du juge Jean-Louis Baudouin, écrit :

[19] Il importe donc, comme l'a clairement énoncé mon collègue, le juge André Forget, dans un arrêt récent de notre Cour, de bien séparer la «résiliation unilatérale» en vertu des articles 2126 et 2129 C.c.Q., de la «résiliation-sanction» pour inexécution, prévue aux articles 1590 et s. C.c.Q.

[20] Dans le premier cas, la loi donne la faculté au client d'un contrat d'entreprise ou de service de mettre fin unilatéralement à l'engagement. Cette dérogation importante au principe de l'effet obligatoire des contrats (art. 1434 C.c.Q.) se justifie pour ce type de contrat, comme d'ailleurs pour d'autres comme le mandat où la résiliation prend le nom de révocation (art. 2179 et s. C.c.Q.) par le caractère personnalisé de l'engagement, par l'*intuitus personae*. Le droit à la résiliation unilatérale n'est toutefois pas absolu. Ainsi lorsqu'elle est faite par l'entrepreneur, il faut un motif sérieux et l'acte ne doit pas être posé à contretemps. Ces limites sont celles dictées par la bonne foi contractuelle (art. 2126 C.c.Q.).

[23] Dans l'arrêt cité au paragraphe précédent, la Cour d'appel fait référence à l'article suivant l'article 2125 C.c.Q., soit l'article 2126 C.c.Q., qui stipule que l'entrepreneur peut aussi mettre fin au contrat de façon unilatérale, mais quant à lui, le Code le permet en cas de « motif sérieux » ;

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

[24] Le « motif sérieux » n'est pas ici un différend à trancher dans ce recours à l'encontre de l'Administrateur basé sur le *Règlement* visant à déterminer si les malfaçons, les vices ou les demandes énumérés dans les différents Points sont couverts par le Plan de garantie.

Preuve

[25] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur étant également impliqués dans un dossier judiciaire à la Cour supérieure, le Tribunal rapporte avec plus de détails que de coutume, la preuve présentée à l'audience.

Historique générale (sauf Points en particulier traités à leur section)

Marina Haufschild

[26] Marina Haufschild, Beneficiary, was the first to testify.

[27] The Beneficiaries contacted the Contractor in February 2022, who represented that he was accredited by the *Canada Green Building Council*.

[28] On 5 February 2022 (B-4) she sent him a sketch with the following comments :

⁶ 2003 CanLII 32156 (QC CA), J.E. 2004-173 (C.A.), AZ-50211991 (C.A.).



Our goal is to build a simple, small one-level house with 2 bedrooms and 2 bathrooms. The foundation (floor) is about 20-22 feet by 30-40 feet approximately. Only 4-5 large windows/doors. Concrete floor with in floor water heating. High energy efficiency for the shell. Heat recovery ventilation.

[29] On 25 February 2022 (E-1), the Beneficiaries signed an “authorization for work” :

2022-02-25

We Marina and Daniel Haufschild owners of lot # 4 [note : redacted by the Tribunal] Morin-Heights QC, mandate Craig McVeigh owner of Construction McVeigh Inc. (1732 du Village, Morin-Heights, Quebec, J0R1H0) to undertake and execute any

work related to labor, plans, and permits necessary for the construction of a new home in Morin-Heights.

Construction McVeigh inc. builds to the standards of the Quebec building code, and has all the required RBQ, CCQ licenses required for the work as well as a 2 million liability insurance, and \$40 000 Bond.

The hourly labor rate is \$80/person for 2022. Any sub-trades and materials that are purchased by Construction McVeigh inc. are billed at cost +15%. Billing is done on a weekly basis.

Retainer \$10 000.00

[30] Her email of 18 May 2022 (B-129, p. 451), describes a small house (about 1000 sq ft), very energy efficient, simple generous comfortable for older person, stair to the loft, etc. ;

[30.1] the Tribunal reminded her that what he had to decide was based on the contract signed in October 2022.

[31] A delay was caused by their request for a by-law derogation to locate the building closer to the road, first rejected but there was a new by-law in place in December 2022 that became law in April 2023.

[32] The “contrat d’entreprise” is signed on 12 October 2022 (A-1 – and not on December 23, 2022, as mentioned on the Manager’s list of Exhibits) ;

[32.1] the Tribunal⁷ noted to her that there was no attachment, no annex, no *plans et devis* shown, contrary to what the contract states at 1. Objet du contrat d’entreprise :

L’entrepreneur s’engage à fournir les matériaux, [...] soit : maison unifamiliale isolée **[X] montré(e) aux plans et devis joints en annexe** [...]

[32.2] the Tribunal asked the Beneficiary, the Contrat d’entreprise says “in conformity of the plan in annex” but there is no annex ?

⁷ La Cour suprême du Canada dans *Brouillard dit Chatel c. La Reine*, [1985] 1 R.C.S. 39 affirme : « 17. D'abord, il est clair que l'on n'exige plus du juge la passivité d'antan; d'être ce que, moi, j'appelle un juge sphinx. Non seulement acceptons-nous aujourd'hui que le juge intervienne dans le débat adversaire, mais croyons-nous aussi qu'il est parfois essentiel qu'il le fasse pour que justice soit effectivement rendue. Ainsi un juge peut et, parfois, doit poser des questions aux témoins, les interrompre dans leur témoignage, et au besoin les rappeler à l'ordre ».



[32.2.1] she replied there was no annex, she signed the contract without the annex, they were naïve and trusted the Contractor ;

[32.3] the Tribunal asked : is there a document signed by both of you on what the house was to be about ? There is nothing in the contract and nothing for what was to be paid for ?

[32.3.1] she replied “it is the case, because we relied on good working relationship and exchange of information”.

[33] There was a sketch by the Contractor of the building in November 2022 (B-129, p. 459).

[34] Prior to the final plans issued in June 2023 (B-18), she claims that the Contractor knew exactly the parameters of what was to be built.

[35] On 5 December 2023 (B-61), the Beneficiaries sent the following email to the Contractor to terminate the contract :

From: Daniel H [...]

Subject: [...] Hill, request for a meeting or call

Date: December 5, 2023 at 2:49PM

To: Craig McVeigh [...]

Good afternoon Craig,

Thank you for arranging the inspection today. Following this meeting, Daniel and I considered the opinion of the inspector [note of the Tribunal : Louis Deslauriers of GCR, who testified at the hearing, see below] and our options.

Our decision is to proceed with the build as an autoconstruction. We trust you are aware of many reasons for this decision.

We are asked by GCR to discuss the termination with you and to complete the required paperwork. We are available to discuss in person at your earliest convenience.

In order to pay the amount we owe for the completed work as soon as possible, we would like to clarify the following items:

1. Site Insurance. Please forward the complete policy documentation, the materials we received to date are an excerpt not the complete policy package. We need to understand why the coverage we purchased in December is almost 7 times less and if there are any concerns we should be aware of.

2. Tax charged on each invoice. We note that tax was charged on the total invoice amount, including subcontractors and supplies in addition to your time. This results in tax on top of tax.

3. Insulation for the roof, window headers - we are looking to come to agreement on the billing for the labour done not as per the approved plans.

4 Heating with real equipment due to delays in completing the shell of the building .

5. Other

Thank you. Marina

[36] She adds that they had no other choice considering the state of the project vs the trust they had had in the Contractor.



- [37] In reply to a question of the Tribunal, no email was sent to put the Contractor *in default or else* the contract would be canceled, she claims that the Contractor was aware of their reasons as they had discussed the situation.
- [38] She added many (eight) reasons to show the context (she adds there is also a claim (point 14) for the relocation and late delivery) ;
- [38.1.1] plans were finalized in June 2023 ;
 - [38.1.2] foundations finished in Mid-August ;
 - [38.1.3] the windows were delayed for 8 weeks, up to November ;
 - [38.1.4] foundations repairs put a hold, damaged in Mid-August, up to end of September ;
 - [38.1.5] no action taken by Contractor when they asked for GCR inspections in October and December ;
 - [38.1.6] the garage was delayed ;
 - [38.1.7] work below standards, floor, roof isolation and membrane and wall isolation, and the points in arbitration ;
 - [38.1.8] concealment of defects (like the foundations, found by family member on August 21st, 2023) ;
 - [38.1.9] unqualified employees ;
 - [38.1.10] no response of their complaints ;
 - [38.1.11] left the site without protection (like the trusses) and heaters on, while the building is opened (B-130 on November 3rd, p. 6/10).
- [39] She files at the hearing as B-54 a written list of what was completed when the Contractor had completed his last day of work on the site on November 23rd, 2023 (that was not part of an email sent in 2023 to the Contractor when the contract ended but a summary for the Arbitration Tribunal) :
- Worked by contractor as of December 5, 2023.
 - The work completed as of December 2023 is a structure that is a shell with (see exhibits below)
 - Foundation
 - Foundation and frost wall
 - Membrane on exterior
 - Walls
 - Exterior main floor wall framing
 - Siding
 - Furrings installed
 - No siding installed
 - Plumbing
 - basement underslab pipes
 - basement underslab Radon pipes
 - No other plumbing completed inside the house
 - Electrical
 - 200 Amp panel only



- Temporary construction circuit
- Temporary heating circuit

Roof

- Scissor truss and roof deck
- Roof Membrane only
- Front door porch and roof not completed

Insulation

- Underslab foam insulation 4 inch spray foam
- Spray foam of rim joists
- Exterior basement walls – 4 inch rigid foam
- Main floor walls (2X8) – R28 rock wool installed but no vapour barrier
- 2 inch rigid insulation on exterior of main floor walls
- Roof insulation: 60% of roof area installed as R56 rock wool (not R60 as per plan)

Septic

- Septic installed with pipe to house but not operational. Permit not complete.

Well / Plumbing

- Well installed and pipe to house but not operational. (402 feet deep)

Site Preparation

- Blasting and grading of site
- Two driveway access points and culverts installed
- Driveways only have rough sub-grade, not finished

Heating

- In floor electrical heat cable installed on main floor and basement
- Not operational: thermostat not installed and not connected to panel
- Two upstairs bathroom heating cables NOT installed

Windows / Doors

- Two basement windows
- Two temporary doors
- One temporary garage door

Interior Walls / Finishing

- Interior wall behind electrical panel (8' x 8')
- Basement work room wall that is also loading bearing (8' x 8')
- No other interior finishing

Exterior

- Landscaping rocks placed and initial grading, no finished landscaping
- Front door roof and porch NOT completed
- No exterior decks or porches completed

Stairs

- Not completed

Permits

- No permits were completed

Cross-examination

[40] In cross-examination by the Contractor's attorney :

[40.1] she confirms she is a city planner and that she had many exchanges with (Contractor's representatives =) Craig McVeigh and Melissa Lepine, by email and by phone ;

[40.2] she recognizes she signed (E-1) an "Authorization of Work" on 2022-02-25 (quoted above) ;



- [40.3] she says due to new authorizations from the authorities to come into force, the project was put on hold until May 2023 ;
- [40.4] she agrees that there were many revised plans drafted for the project, she adds that they had to make the details very precise and exactly on what we agreed on ;
- [40.5] to the question, as you agree that there were multiple revisions, do you agree that on June 2023, the scope of the house had changed ;
- [40.5.1] in A-12 (p. 136/527), this is the 1st plan on June 2022 (surface hab. 1092 p.c. on the main floor) – she replies that was a preliminary plan, the first plan filed with the municipality is dated July 2022 (B-129), she agrees that in the first plans there were no basement, no garage ;
- [40.5.2] then on p. 140/527, plan of November 2022, the surface hab. went to 1404 p.c./s.f – she denies, as on the 1st plan the habitable space was on two levels with the 2nd floor ;
- 40.5.2.1. there is no 2nd floor in Novembre 2022, she agrees that the 1st plan was for 2 stories, the November plan was for only one story ;
- [40.5.3] then on p. 157/527, mainfloor plan – “Modified Option 12-06-1023”, Surface hab. 1456 p.c.” - she agrees that a second bedroom was added on the mainfloor ;
- 40.5.3.1. the final plans are at B-18 issued 4 July 2023, dated June 12 ;
- [40.6] do you agree that many modifications were added to your project (1) a basement (2) a garage (3) a mezzanine (4) another bedroom ?
- [40.6.1] she confirms that the second bedroom was moved from upstairs to the main floor ;
- [40.7] on one side you blame the Contractor for delay, on the other side you have the final plans in June 2023 – do you agree that between June 2023 and December 2023, there are only 6 months ?
- [40.7.1] she agrees ;
- [40.8] do you think it is reasonable to complete the whole in 6 months ?
- [40.8.1] she replies that it was his commitment in his contract ;
- [40.9] the contract (A-1) was signed in October 2022, at 8.2.2. “Déboursé progressif payable le : Facture hebdomadaire 85\$/H – Sous-traitance/matériaux +15% », do you agree that the contractor’s invoices were made in that form?
- [40.9.1] she says yes ;
- [40.10] is it true that he installed 17 rolls of membrane after November 1st ?



[40.10.1] she admits that the 17 rolls of membrane were installed – B-58 is an invoice 19th – 25th November, the invoice for materials and installation of 17 rolls of membrane ;

[40.11] is it true that in November she had made a 45,000\$ check to the [name of the] roofing company Nordika and not to the [name of the] Contractor?

[40.11.1] she replies she made the deposit to the roofing company to secure installation before winter ;

[40.11.2] she agrees that every subtrade has a 15% cost-plus, she claims that due to the upcoming winter, she made a cheque to Nordika, sent to McVeigh ;

[40.11.3] she had lost confidence in the Contractor and wanted to secure the roof for the winter ;

[40.11.4] she refers to extracts of emails sent *by her* (490 of B-129, 13 November 2023) stating they show an agreement to secure the roof for the winter ;

40.11.4.1. the Tribunal intervened and told her there is no confirmation *from* the Contractor that this is an agreement ;

[40.12] is it not true that you knew by July 18 that the house would not be ready for winter and the priority of the Contractor was to close the house for winter time ?

[40.12.1] she replies that it was obvious that due to the delays they would not receive the house ;

[40.12.2] to the Tribunal who asked why the date of July 18 in the question, the attorney replies that on July 18, 2023, (Tue, Jul 18, 2023 at 8:13 AM, E-2, p. 3), the Beneficiary sent the following email :

Craig,

As mentioned, we will have a budget and cash flow issue given the cost to date and the estimate going forward.

We will need to agree on what needs to get done now vs later. Can we schedule a call, either before construction holiday or immediately after to go over spend to date and to develop a strategy on how we proceed? I would like to do this before any commitment is made on material orders.

We need to know what is the minimum we can do before winter and what can pause until spring if needed. [note : our underlines]

The below are three categories to give you an idea of our thinking but we will need to adjust as we understand budget.

Priority items

1. Exterior envelope (windows, door, siding, roof)
2. Roof detail for future chimney (box install)
3. Electrical



4. Plumbing (rough in for all, kitchen and 3 bathrooms)
 5. Backup generator
 6. Ground floor interior wall framing
 7. Finish of drop ceiling over entrance area
 8. Basement doors and interior wall framing
 9. Finish 1 bathroom upstairs
 10. Concrete floors and heating
 11. Septic and required pumps etc..
 12. Hot water system
 13. Kitchen exhaust plus any balancing required / air make up
- Items for later phase or included if budget allows
1. Finishing of ground floor internal dividing walls
 2. Finishing of basement dividing walls (e.g. mechanical room)
 3. Finishing of second bathroom
 4. Final site / driveway grading
 5. ERV (bathroom ventilation is integrated with ERV, no standalone)
 6. Kitchen
 7. Rail system on exterior
- Items for later
1. Basement finishing / insulation of walls
 2. Ceiling finish on ground floor
 3. Wood stove installation
 4. Exterior blinds
 5. Finishing of 3rd bathroom
- Daniel ;

[40.12.3] and previously, on 20 June 2023, the Beneficiary had sent this email to the Contractor (E-2, p. 1) :

Tue, Jun 20, 2023 at 8:45 AM

Craig,

Hoping we can get an updated estimate of overall cost.

I started to build a budget from the example you sent us some time ago and hoping to go over it with you.

I am concerned we are making individual decision on items (and prioritizing) but without good sense of overall budget, would also like to confirm cash flow with you so we are doing transfers in timely way.

Given costs to date, site prep etc....I am concerned we will run out of budget and it would be better if we align on expectations before that happens.

Daniel ;

[40.13]you said it was because of delays of the Contractor [that you terminated the contract] but is it not true that it is for budget and cash flow issues ?

[40.13.1] she replies we always made the payments on time, those were progress payments ;

[40.13.2] by July we realized that the invoices, some of the expensed money exceeded our expectations but we never had a budget



for the entire project, the final plans were finalized in July, we had never received a detailed budget for the plans ;

40.13.2.1. she adds later on, that the Contractor had spent all of the money that was on the budget mentioned in the contract, the payments mentioned were for progression payments ;

[40.14] on July 18, you knew that construction would continue after winter ?

[40.14.1] she replies it is written "if needed", this email concerns costs, there was no schedule of work when the final plans would be made, and in July they still had no schedule ;

[40.14.2] they received an estimate without justification of the increase of 50%, they replied with a request for a meeting ;

[40.14.3] the contractor was away up to Mid-August, he was not available to discuss the budget up to Mid-August and by that time, a family member discovered that the foundation had a major issue, it was damaged ;

[40.15] as far as an unpaid balance is concerned ;

[40.15.1] she cannot be absolutely sure because after the invoice was issued they were still finding corrections to the final invoice with Melissa Lepine ;

[40.15.2] they were always positive in the cashflow ;

[40.15.3] they were sending by bank transfer lumpsum money cash to the Contractor, always positive up to November 23 ;

[40.15.4] the last payment was December 13, 2023 which was 10,000\$, they had lost confidence and she adds :

40.15.4.1. we paid 10,000\$ to bring the overall outstanding amount to 10% for deficiencies on the advice of our legal counsel at that time ;

40.15.4.2. we had a legal counsel to arrange for transition to autoconstruct, the legal counsel advised us, because we had deficiencies and disagreements on the quality of the work that was provided, that we withhold 10% of the total amount of the contract which was \$500,000 until these issues are resolved.

The prereception/inspection of December 13

[41] On day 5 in the afternoon of the hearing, the following exchange of emails was filed (E-23), and the Beneficiary testified on them afterwards :

On Dec 12, 2023, at 11:31 AM, Melissa Lepine to Marina Haufschild:
Hi Marina,



I have left you a voice message concerning the GCR pre-reception report, Since the walk through was done last week, Craig will only need access to the site to take pictures of the work done to date.

Please let us know your availability, preferably tomorrow, that way you can bring the check and we can sign the reports at the same time with Craig.

On Tue, Dec 12, 2023 at 2:22 PM, Marina Haufschild to Melissa Lepine :
According to GCR online information, these are the forms needed to be filled out during this inspection: https://www.garantiegr.com/app/uploads/2022/11/gcr-f131-filigrane_08-2021.pdf

Is this something you have at the office or do I need to print and bring my own copy?

Please let me know.

On Dec 12, 2023, at 2:25 PM, Melissa Lepine to Marina Haufschild :
Yes I have this form already filled out with the basic information and the balance will be completed with Craig on site. We will have all copies ready for the meeting no need to do anything on your end.

On Dec 12, 2023 at 8:37 PM, Marina Haufschild to Craig McVeigh Cc: Melissa Lepine

Craig,

I am available tomorrow morning until 12 pm. I would suggest we meet in your office to deal with the GCR forms/process and the final invoice/payment, it is easier and warmer than in my unheated unfinished shell of a house. We can take photos after if needed, no problem.

Let me know if this works and what time would be good for you.

[42] She does not know the meaning of the sentence « Since the walk through was done last week » written by Melissa ;

[42.1] asked in cross-examination if she was present at the walk through, she replies for the isolation yes I was, it isn't a walk through it is a GCR inspection for the insulation, we explained the issue and tried to find a solution with GCR ;

[42.2] the Tribunal asked Melissa Lepine if she knew what was meant by « walk through » she replies :

[42.2.1] que c'est pour déterminer « the state of the building at a certain present time », elle n'était pas présente.

[43] As to described her day of 13 December, she replies :

[43.1] she had a meeting with Craig McVeigh in his office at 11 am ;

[43.2] the form had been prepared by Melissa and Craig McVeigh had already filled the form with the boxes checked, what was handwritten was written already, he presented me with those forms – it was written already because Craig on this day arrived to the office 5 or 10 minutes just before, coming from another site ;

[43.3] they discussed the boxes (Madam and McVeigh) at the office ;



- [43.4] she did not put her initials on the pages ;
- [43.5] after that Melissa and Craig suggested they needed to do a photoshoot at the house so we went together with Craig McVeigh, he took pictures I stayed outside and then I left ;
- [43.6] he did not go inside with her ;
- [43.7] it was cold and the building was unheated and opened ;
- [43.8] after he took the pictures I took the form.

Daniel Haufschild

- [44] The other Beneficiary says that the « work authorization » of 25 February 2022 (E-1, quoted above) is not part of the contrat d'entreprise covered by GCR, it is not signed by the Contractor.
- [45] He is not the author of the annotations on the contrat d'entreprise in the Manager's Cahier de pièces (A-1), he supposes they were done by Craig McVeigh.
- [46] It is a fixed price contract, Section 8.2.2. of the contract is clearly for progressive payments and not "cost-plus" ;
- [46.1] cost-plus requires pre-authorization, and support information that was not provided with the invoices, the only information is the subcontractor invoice, no detail on the labour.
- [47] B-13 is a statement of account (payments and invoices), most of the time they were in advance with their payments until Mid-November ;
- [47.1] in December they paid 10,000\$ to show their good faith in the context of keeping a withhold of 10%.
- [48] There were exchanges of emails showing they tried to settle and they discussed with the Contractor until December 27th.
- [49] He underlines that, cracks in the foundation wall were around August 20th while the statement of account (E-5) shows that the billing practices changed around that time ;
- [49.1] the accounting changed on the basis of current payments and not, on current bills – it shows that it was Contractor's financial pressure and not the Beneficiaries' financial pressure ;
- [49.1.1] comments of the Tribunal : the Tribunal notes here that the evidence concerning the cracks in the foundation wall that appeared in August is detailed below under Point 6 ; the Contractor changed his "statement of account" practices to ensure he was paid in advance (see below, Melissa Lepine's testimony).
- [50] The Contractor was working on other jobs at the same time.
- [51] On 29 October, 2023 (B-130), the Beneficiaries wrote in a SMS :



Morning Craig With the snow coming it looks there are only a few days next week to do roof- when is it scheduled for ? [Note : aucune réponse]

[52] On November 7th, 2023, they advised the Contractor that the ceiling installation was not been done as to the building plan ;

[52.1] he continued the work for two more days without any change.

[53] He had not advised them that he was installing less in insulation while by contract he had to advise them of any substitution.

[54] A series of emails show they were pushing the contractor to complete the whole by the winter and he claims that the Contractor was in financial pressure at that time.

[55] The Beneficiaries made a cheque, not to the Contractor but under the name of the roofer, claiming it was to secure the roof.

[56] On 13 November 2023 (B-129, p. 489) the Beneficiary sent this email to the Contractor, he had sent the cheque to the roofer as they lost confidence in the Contractor :

1 The check we gave you last week was for the roof, as you had requested, to secure a date from them. It was made out to them and yes it would have been returned if you attempted to deposit to your account. As we mentioned, we are securing additional financing to cover the budget expansion and it will be finalized on the 29th and we can transfer at that point. For the past year we have paid significant amounts well in advance of when cost were incurred and assumed a couple of weeks to pay after invoices were issued was not an issue.

Can you confirm that payment of invoices is not causing you to stop work? Can you confirm if a date has been confirmed for the roof or how to secure it if you returned the check?

2. The insulation was installed without discussing with us that that the r value was reduced, or getting agreement on the approach before proceeding. In addition, it was incorrectly installed by staff who are not specialists in insulation and without proper oversight. On Monday morning I stated my concern that the trusses were not properly overlapped. The crew continued work Monday and Tuesday without any corrective action. If you had concerns about the roxul and trusses, this should have been discussed before commencing work. From the very start of this project and in our discussions with you we stated we wanted high insulation levels and you assured us this was not an issue.

We are not satisfied with the proposed remediations and believe the ceiling insulation needs to be redone.

3. We mentioned wanting a 300 amp service many times [...] .

We need to resolve this and also confirm floor heating works.

4. Again, please confirm that payment is not holding up work given our past history of advance payment and timelines for transfer to pay current



invoices as noted above. If you are not able to proceed with the work we should have a GCR inspection for the work to date.

The houses needs to be closed for winter immediately and with a roof, and we need to resolve these issues and agree on a way forward by tomorrow.

- [57] He received their payment for the roof ; he deposited it and never actioned the roof (the evidence concerning the Points in particular is detailed below).
- [58] On 5 December 2023, GCR received an email from the Beneficiaries that they had terminated their contrat with the Contractor, accredited by GCR.
- [59] On 27 December 2023, they sent to GCR their *dénonciation* (A-3).
- [60] He is not contesting the date of acceptance (December 13), but the time line, as the acceptance was not proper and GCR and the Contractor say the issues were apparent.
- [61] On 13 December, the Beneficiary says he was away so he had presigned the form, his wife had discussed with the Contractor at his office a form that was prefilled ;
- [61.1] she met with the contractor while he was away on December 13, he received it but as he had to leave again, he presigned in case she could reach an agreement as there is no signature on the line "acceptance", but if she reached an agreement she could sign it.
- [62] For the costs estimate, they had a simple project that went terribly wrong i.e. 1,400 sq foot, simple construction, no significant changes ;
- [62.1] six weeks after construction started, they were presented with a 50% increase in the costs and by December, based on the original estimate the house would have been 2 to 3 times the original estimate ;
- [62.2] in September the Contractor threatened them of legal action when they discussed cancellation, that would make a huge loss of profit for him, he had invoiced the full contract amount and still perceived huge loss and profit.
- [63] In cross-examination ;
- [63.1] concerning his claim that there was "tax on tax" billing, at E-3A, page 3, on December 6, 2023, as the Beneficiary wrote to the Contractor :
- "Craig, Thanks, was trying to connect with you just now as I think we are trying finalize invoicing and payment as soon as possible. I was able to talk to Melissa and she did confirm a few things.
1. The tax on tax listed on the bill actually represent your markup on subvendors and materials, and that markup is on our contract.
 2. We discussed that heater and door rental is a result of delays and we believe we should not cover this cost
 3. The porta potty will be picked up.



4. She is getting more info from insurance agent as we all agree the rate is very high. ;

[63.1.1] he admits he was informed in a phone conversation by Melissa Lepine that the 15% on the invoice is the markup for sub-vendors and materials and he replied by that email because he thought this was an unusual accounting practice and wanted to confirm in writing what she had said ;

63.1.1.1. to his own opinion, if it is a markup, there should be a line on the invoice that says “15% markup” because it appears on their billing to be a tax while it is not – it is misrepresenting what it is, it is not only terminology ;

[63.1.2] nonetheless, that does not mean that his contract was only cost-plus ;

63.1.2.1. his contract states that for progress billing it has to be commensurate as the work progress, it is a form of billing not a “cost-plus” structure ;

63.1.2.2. in a fixed price contract, you have different ways in measuring progress and how you get paid – one measure is your time and your subcontracts where you are showing progress and you are getting paid as you go, a fixed price up to an upset limit so you are showing your progress and progressing as a form of payment could be a percent complete.

Melissa Lépine

[64] Elle est adjointe administrative pour Construction McVeigh depuis le 17 novembre 2022, elle était le bras droit de Craig McVeigh, le président fondateur, décédé le 8 février 2024.

[65] Elle envoyait une facturation à chaque semaine.

[66] Le pièce E-5 (2/16) est leur état de compte aux Bénéficiaires daté du 21 décembre 2023, les pages suivantes : des factures hebdomadaires avec le soutien à sa facturation ;

[66.1] le dernier bloc à partir du 28 août 2023 (note du Tribunal : qui apparaît de façon différente sur l'état de compte car la 4^e colonne de 7 colonnes est soudainement vide) consiste en sa facturation et les sommes reçues en banque ;

[66.2] le Tribunal lui a demandé pourquoi au 28 août 2023 la façon de présenter l'état de compte était différent, elle répond :

[66.2.1] parce qu'on voulait savoir les sommes qui rentraient en banque contre la facturation, des sommes rentraient qui ne correspondaient pas nécessairement aux dernières factures ;



- [66.2.2] aux yeux du litige [note du Tribunal : nous sommes ici au 28 août] elle a commencé à appliquer tous ses dépôts pour voir le vrai état de compte à la fin ;
- [66.3] le Tribunal lui a redemandé, est-ce qu'il s'est passé quelque chose le 28 août 2023 qui a fait que vous avez changé votre façon de procéder ; elle répond :
- [66.3.1] « c'était les discussions avec la fondation, les conversations qu'on avait eues » ;
- [66.4] le Tribunal lui a demandé : au mois d'août est-ce que les discussions portaient sur autres choses que les fissures ? Elle répond « non ».
- [67] Alors que ses factures étaient payées sur réception, les Bénéficiaires lui ont envoyée des sommes à appliquer sur l'état de compte ;
- [67.1] le terme « acompte » sur l'état de compte fait référence à des sommes reçues en banque, comme ils n'ont pas envoyé un montant spécifique correspondant au montant de la facture, les montants qu'elle a reçues en banque sont appliqués sur l'état de compte et les factures les plus anciennes ;
- [67.2] il n'y a pas eu de demande d'acompte, ce sont les clients qui décidaient quels montants étaient transférés.
- [68] À la pièce B-152, c'est toutes les factures envoyées, la facture du sous-traitant est ajoutée de 15% de son profit, elle prend pour calculer plus vite le montant des taxes tps et tvq [note du Tribunal : $5\% + 9.975\% = 14,975\%$], pour faire moins de « *typage* » (typing) ;
- [68.1] elle affirme avoir eu une conversation avec le Bénéficiaire pour lui expliquer sa façon de procéder, en toute transparence, elle réfère aussi au courriel E-3A, page 3, elle a offert de refaire les factures et le Bénéficiaire a dit que ce n'était pas nécessaire.
- [69] A la fin de l'état de compte en E-5, daté du 21 décembre 2023, le solde à payer est de 56,230.62\$, soit la somme due selon la facturation moins les montants reçus ;
- [69.1] l'Entrepreneur a mis une hypothèque légale sur la maison ;
- [69.2] le Tribunal note qu'au jour 6 de l'audience, les procureurs de l'Entrepreneur ont confirmé que le solde dû était de \$50,755.00
- [70] A B-48, le formulaire d'acceptation pré-réception de la GCR :
- [70.1] c'est elle qui prépare les informations au début, puis ça a été rempli avec Monsieur McVeigh, ça été préparé à la demande de Madame et Monsieur Haufschild et Craig McVeigh ;
- [70.1.1] elle ajoute que dans un échange de courriel avec Madame Haufschild, cette dernière lui a envoyé ce formulaire en disant



est-ce que je dois l'amener avec moi, le témoin lui a répondu non, elle avait cela dans ses filières ;

[70.1.2] elle précise que la Bénéficiaire lui a écrit que « c'est ce formulaire-là qui doit être rempli pour notre réunion est-ce que vous l'avez en main ou est-ce que je dois l'amener » ;

[70.2] à la question, pour quelle raison ça a été préparé, elle répond « pour mettre fin au contrat » ;

[70.3] ce document a été présenté aux Bénéficiaires à leurs bureaux le 13 décembre, c'est le témoin qui a fixé cette réunion au 13 décembre, avec Craig McVeigh et les Haufschild ; c'est Madame Haufschild qui s'est présentée à cette rencontre ;

[70.4] elle n'a pas reçu le formulaire signé lors de cette rencontre, c'est seulement quand « ce dossier » a été entrepris qu'elle l'a reçu par l'entremise de la GCR ;

[70.5] le Tribunal lui demande :

[70.5.1] vous dites que Madame s'est présentée à votre bureau et ce document a été rempli au bureau, c'est ça que je comprends ; elle répond oui ;

[70.5.2] donc c'est à votre bureau qu'on a mis les annotations et on a coché le formulaire, on l'a rempli à votre bureau c'est ça? Elle répond oui ;

[70.5.3] ce qui s'est passé cette journée-là ? Elle le ne sait pas ; elle n'était pas présente ;

[70.5.4] est-ce que toute la rencontre pour remplir ce formulaire a eu lieu dans le bureau ? Elle répond oui ;

[70.5.5] donc ils ne sont pas allés ailleurs pour remplir le formulaire ? Elle répond non ;

[70.6] à la suite de la rencontre, Monsieur McVeigh est allé sur place prendre des photos (photos que lui a prises produites en E-21 – on voit Madame Haufschild sur la photo 5/17)).

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

[71.1] did you say that you changed your accountant practices because of the foundation, elle répond :

[71.1.1] “no, I was just making a break in the invoicing, to show where it had started, where the issue had started in August” ;

[71.1.2] le Tribunal lui demande : so the answer is yes ? Elle répond “yes”.

[72] Elle confirme avoir envoyé un nouveau projet et un nouveau budget en juillet 2023, ce n'est pas elle qui a préparé les coûts, ça a été fait avec une firme qui s'appelle Lemire, qui fait des estimations de budget.



[73] B-19 représente un budget pour une « Maison 54' x 26' » du 8 juillet 2023 alors que l'estimation originale était pour un « 32' x 30' » si elle se souvient ;

[73.1] à la question, si les 3 premiers éléments n'ont pas rapport à leur projet, (1- Conditions générales 2- Main d'œuvre générale 3- Semelle) ils étaient déjà facturés et payés dans leur « cash account » et que ces montants ne représentaient pas ce qu'ils avaient facturés et payés (plus de 100,000) ?

[73.1.1] elle répond avoir envoyé un autre estimé pour un autre projet qui avait des plans différents, quand le projet a été révisé un nouvel estimé de coûts est sorti, on lui a demandé d'envoyer la « revised » ;

[73.2] est-elle au courant que c'est la première estimation de coûts que les Bénéficiaires ont reçu de l'Entrepreneur ?

[73.2.1] elle répond non ce n'est pas vrai, c'est le second estimé d'envoyé ;

[73.3] est-il exact que par courriel la Bénéficiaire a demandé en juillet un nouveau meeting pour discuter du nouveau budget et que le président de la compagnie n'était pas disponible ?

[73.3.1] elle répond qu'en juillet il était en vacances *possiblement* (elle ne s'en souvient pas précisément) ;

[73.4] est-il correct de dire que fréquemment vous avez eu à corriger les factures ? Elle répond « I had a few corrections on invoices yes » ;

[73.4.1] par exemple, malgré la clause 3.4 sur leur contrat d'entreprise, quand vous avez obtenu une assurance pour leur site (elle ajoute que cette responsabilité est celle de l'Entrepreneur), vous les avez facturés, n'est-ce pas ? Elle répond yes I did – la Bénéficiaire ajoute que ça a été déduit de leur « cash account » ;

[73.4.2] le témoin ajoute que l'assurance c'était que comme Entrepreneur a une assurance générale de responsabilité qui couvre certains montants – à un certain moment, comme nous ne sommes pas « clés en mains » propriétaire des lieux mais vous êtes les propriétaires qui êtes venus à nous avec votre propre propriété de votre terrain et de tout le reste, l'Entrepreneur leur a demandé de lui fournir la preuve que leur immeuble et leur « area », pour leur propre bien, étaient assurés proprement, à ce point « I was asked » de trouver une assurance spécifique pour m'assurer que vous étiez couverts, que nous étions tous couverts pour notre responsabilité ;

73.4.2.1. les premiers six mois ils dynamitaient et ils avaient une responsabilité pour leur voisinage et alors je vous ai



demandé de continuer avec notre assurance et « that is when you terminated our insurance contract with us » ;

- [73.5] est-il exact de dire que vous avez facturé les Bénéficiaires pour les « foundation works and for the repairs as well », elle répond que c'était une erreur de sa part ça est apparu [mais] cela n'apparaît nulle part sur l'état de compte [final], « therefor it does not exist » ;
- [73.6] est-il exact que vous les avez facturés pour du matériel qui n'a pas été utilisé sur leur site ;
- [73.6.1] elle répond pour le matériel retourné oui, et vous méritez le crédit et nous vous avons donné un crédit ;
- [73.6.2] sous question : pas pour le matériel retourné, mais le matériel non utilisé mais facturé à leur adresse – elle répond « veuillez me dire où » ;
- [73.6.3] à la question, les X68451 et B01512 (B-125 – 7/26 et 8/26), factures du 20 novembre, Riopel, « this type of material was not used in our project » ? Elle répond que chaque facture qu'elle reçoit a un numéro de projet sur la facture, toutefois elle n'est pas sur le site pour voir.

Gabriel Raymond

- [74] Gabriel Raymond travaille pour la gestion de projet, supervision de chantier, chez l'Entrepreneur, si Madame Lépine était le bras droit, lui il est le bras gauche.
- [75] Ici on a commencé la [dé]forestation en juin 2023, l'excavation/dynamitage en juillet.
- [76] Puis la fondation, puis installation sceptique, forage du puits.
- [77] En E-5, on voit à 15/16 (facture du 28 novembre 2023), c'est la dernière semaine de travail.
- [78] En la dernière semaine, on a terminé le *framage* (cadrage?) du bas des chevrons pour compléter la dernière bande du bas de toiture, ça faisait partie de la liste des choses qu'il avait en mains pour fermer le bâtiment pour l'hiver ;
- [78.1] pour fermer le bâtiment pour l'hiver, c'était de compléter la membrane de toiture pour compléter le toit (l'intérieur a plus été fait au début novembre).
- [79] Les travaux pour fermer le bâtiment pour l'hiver n'ont pas pu être terminés : les Bénéficiaires ont mis fin à leur entente contractuelle ;
- [79.1] les travaux globaux pour compléter l'immeuble :
- [79.1.1] à l'extérieur, la membrane du toit était installée mais c'était le toit de tôle qui ne l'était pas ; le revêtement extérieur qui n'était pas installé qui allait avec l'étanchéité du bas de mur pour venir combler où on voyait la membrane, le styrofoam de la fondation, les balcons n'étaient pas effectués ;



- [79.1.2] à l'intérieur, la chape avait été coulée mais le polissage n'avait pas été effectué, puis beaucoup de travaux : divisions intérieures, escaliers, finitions murales, tout le reste du projet etc.
- [80] En E-21 (photos du 13 décembre), ce qu'on voit dans cette pièce E-21 c'est représentatif, sans différence avec leur dernière semaine de travail finissant le 28 novembre ; sauf :
- [80.1] quant à la photo 6 les travaux de panneaux isolants avec de la laine c'est le travail qui a été repris par les Bénéficiaires, ce n'est pas leurs travaux à eux, toute la section isolée avec les panneaux aluminiums type R4 pour ajouter sous les fermes de toit quand on vient faire l'isolation ;
- [80.2] quant à la photo 7, les travaux d'isolation murale avaient été faits par l'Entrepreneur, sur les murs c'est l'Entrepreneur, ce qui est luisant au plafond c'est les Bénéficiaires ;
- [80.3] quant aux pages 8 et 9, la portion isolée du toit, le plastique au plafond, c'est l'Entrepreneur, le plastique ici sert de pare-vapeur, c'est un pare-vapeur, le plastique qui pend à gauche c'est le pare-vapeur qui n'est pas fini d'être installé.
- [81] A la photo 11 de E-21 (prise de l'extérieur), l'ensemble a été fait par l'Entrepreneur, avec la toiture, les rouleaux de membrane sur le toit avec la présence de marcheurs (à la photo 12, pour que les couvreurs puissent se tenir debout sur le toit lors de l'installation de la tôle).
- [82] Aujourd'hui (et à l'époque de la dernière semaine de travail) c'est une maison de 54' x 26'.

Craig McVeigh

- [83] Le propriétaire de l'Entrepreneur au moment de la construction est décédé le 8 février 2024.
- [84] Sa position sur la première dénonciation des Bénéficiaires sur formulaire de la GCR « Contractor Notice Form » du 27 décembre 2023 (A-3) est à un courriel du 9 janvier 2024 ;
- [84.1] vu le décès de Craig McVeigh, vu sa concomitance avec la fin du contrat d'entreprise, vu qu'il fait partie du cahier de pièces de l'Administrateur comme pièce de ce dernier dans le processus d'arbitrage et qu'il n'y a eu aucune objection quant à sa production, le Tribunal considère recevable en preuve, quant à sa production, ce courriel comme témoignage écrit mais sous réserves de l'ensemble de la preuve à être considérée :

Email by Craig McVeigh – to Réclamation GCR c.c. Daniel H 9 janvier 2024 (A-10, p. 118 et 119 du 1^{er} cahier)

I have received, reviewed and disagree with your claims for your secondary home. I was surprised and disappointed because Marina has told me many times in person how happy she was with the work that we had done for the house that would eventually become your full time home.



Claim 1) The roof insulation was done with 2-r28 Roxul batts(availability issues) crossing joints parallel and I suggested using an r4 rigid excel insulation to bring the roof to R60 (as per plan) Daniel demanded the work stop and delayed the work himself. The work was inspected and approved by GCR representative M.Louis Deslauriers

Claim 2) Rough opening of doors and windows were made 2" higher because windows and doors were purchased by the customer directly(often measures are inexact), and this would allow easy installation of another 2x6 instead of cutting a header(the hours claimed are erroneous)

Claim3) lower roof membrane was installed, minor ripples will flatten when heated by sun in spring material is ice and water shield of a different brand but equivalent quality

Claim 4) in slab floor heating cable was installed and continuity test was done before concrete pour (the thermostats are only installed after gyproc plaster is complete so that they will not be damaged), natural tentest was put on the floors for protection for rough carpentry and gyproc stages

Claim 5) I was never informed that this was the only home and that they had a target date to move in, as the clients work and have a home in Toronto and [...] [note : location redacted for privacy protection] I was under the impression it was a secondary home and was not on a time schedule. The jobsite was delayed slightly the time it took to repair and have the foundation repaired and insulation inspected.

Both of these events were inspected after repairs and approved by GCR representative M.Louis Deslauriers within a timeframe of about 30 days respectively.

Claim 6) After waiting standard time before backfilling there were cracks in the foundation.I immediately had the excavator excavate to remove pressure on the wall and had a polyurethane crack repair done on the exposed wall before informing the client. After informing the client I had the exterior insulation and membrane removed and had a structural engineer calculate and suggest a more structural repair which was done and approved by GCR representative M.Louis Deslauriers We then sealed the exterior and re-installed the insulation and membrane

Claim 7) Work was not completed because of non payment, and the house is not ready to move in yet so no need for water at this moment. I informed the clients that we could continue the work once they had proper financing and could pay for the work that was in progress. we will provide documentation for artesian well

Claim 8) This is work in progress once financing was to be secured, and needed to be done before we start exterior finishing

Claim 9) Within acceptable tolerance for size of wall, could be corrected at finishing stage if needed

Claim 10) All work was redone properly with proper materials.we will provide documentation

Claim 11) Within acceptable tolerance due the slope of land and nature of work

At the signing of the GCR contract 12 October 2022 the designing phase of the project was still ongoing with the client and technical drawer.The final plans were last modified on June 6, 2023, and the clients were involved in much of the shopping purchases which slowed down the purchasing process for materials (eg. doors, windows, etc)



The agreement we had was to build on an Hourly Cost + basis for this custom home the clients decided to terminate the contract while still in progress with many items to complete which we were willing to do when payment terms were met.

We have corresponding emails and documentation to support our position. We will await the GCR decision for the next steps to take.

1 Plancher radiant - mise en fonction et présence de fissures

[85] Ce point en arbitrage couvre deux éléments : (1) le plancher radiant et (2) la présence de fissures dans la chape de béton (main floor concrete floor).

[86] Un troisième point a été soulevé en fin de jour 6 lors des plaidoiries, nous y reviendrons dans la partie décision.

[87] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur accueille en partie la réclamation des Bénéficiaires :

Dénonciation : Floor and Floor heating date of first sighting 10 – 12 – 2023
Continuity testing has not been conducted. Floor is covered restricting ability to inspect floor by the owners.

Corrective Action – Cracked concrete floor and compromised house heating
Date of first sighting 28-01-2024 The main floor concrete floor is cracked in at least six places due to incorrect support or construction at key structural locations (see attachment 3A and 3B) and there is chipping along the north wall main window. The underfloor heating wires are visible in some locations.

Vers le 10 décembre 2023, soit avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires constatent qu'ils ne sont pas en mesure d'affirmer que le plancher radiant du rez-de-chaussée fonctionne puisqu'il n'y a pas eu de test de mise en fonction.

De plus, ils ont découvert plusieurs fissures à la dalle de béton du plancher radiant à la suite de l'inspection faite avec l'entrepreneur le 13 décembre 2023, car à cette date, le plancher était protégé par des panneaux.

De plus, ils mentionnent qu'un des panneaux de contreplaqué de la future salle de bain du rez-de-chaussée est délaminé.

L'entrepreneur mentionne que les tests relatifs aux câbles chauffants ont été faits avant la coulée de la dalle de béton et que ceux-ci fonctionnaient, et que les thermostats ne sont installés qu'une fois le gypse posé, et ce, afin d'éviter de les endommager. Des panneaux de fibres de bois ont aussi été installés afin de protéger le béton des travaux de construction.

Relativement à la mise en fonction du plancher radiant, l'administrateur est d'avis que lorsque les bénéficiaires ont mis fin au contrat les liant à l'entrepreneur le 5 décembre 2023, les conditions de chantier ne permettaient pas la mise en fonction dudit plancher radiant et de ce fait, ils assumaient cette opération.

À ce stade, l'administrateur n'a pas été informé que le plancher radiant ne fonctionnait pas.

Relativement à la présence de fissures dans le béton, l'administrateur a pu en observer sept dont la largeur varie de capillaire à 3 millimètres, et est d'avis que l'entrepreneur devra procéder à la réparation de celles dont la largeur est de plus de 0,5 millimètre.



Relativement au panneau de contreplaqué délaminé dans la future salle de bain, l'entrepreneur devra le remplacer. (caractères gras du Tribunal)

(1) Plancher radiant

Stéphane Bossus

- [88] Stéphane Bossus a été reconnu témoin expert, ingénieur en fondation, structure, en général ingénieur en bâtiment, produit par les Bénéficiaires.
- [89] Son mandat était limité à des points particuliers et non pour procéder à une expertise de toute la maison.
- [90] Il a eu accès à tous les documents et aux lieux, sans restriction.
- [91] Son rapport concerne une expertise technique des lieux, il n'a pas pris connaissance des décisions GCR avant de produire ses rapports, ni donc des éléments factuels qui y sont rapportés, qui a fait quoi pour terminer le contrat, qui a fait quoi au point de vue des travaux.
- [92] Il a visité la propriété la première fois le 4 juillet 2024 (pour rappel, le première décision de la GCR est le 27 juin et l'arbitrage est un procès de novo⁸).
- [93] Il a produit un premier rapport en B-113, un deuxième sous B-121.
- [94] Quant au plancher chauffant, il écrit dans son rapport (B-121, p. 32 et s.) :

Les plans illustrant la distribution du câblage électrique, soit les zones chauffées pour le plancher du rez-de-chaussée démontrent que deux (2) zones distinctes de plancher chauffant devaient être construites de façon à séparer la zone où nous trouvons la porte d'entrée extérieure latérale gauche et celle dite « au palier » située à la devanture de la cage d'escalier intérieure maintenant au sous-sol Effectivement, une zone d'entrée, vu l'air plus froid qui peut y pénétrer lorsque la porte extérieure est utilisée, doit être séparée des autres zones de chauffage intérieures de l'immeuble lorsqu'un tel plancher chauffant est posé.

3.4.2. Secteur de la cuisine

49. L'étude du document d'imagerie thermique prélevée par nos mandants témoigne **que la partie centrale de la zone de la cuisine ne démontre pas de câbles chauffants**. Les plans d'aménagement du système de chauffage électrique pour le plancher démontrent, pour leur part, que l'ensemble du plancher de la cuisine devait être chauffé de la sorte. Forcer est de constater que les plans de construction n'ont pas été respectés à ces fins.

L'étude du document photographique d'imagerie thermique prélevée par nos mandants témoigne aussi que **le corridor menant à l'espace où se trouvent les appareils électroménagers de laveuse-sécheuse démontre un plancher non chauffé, et ce, jusqu'au mur attenant latéral droit. Or, seule une zone de l'ordre de 3 pieds linéaires ne devait pas démontrer de tels câbles, soit là où nous trouvons les appareils électroménagers de la laveuse-sécheuse à linge**. L'étude des images thermiques prélevées par nos mandants témoigne aussi que les câbles n'ont pas été placés de façon adéquate, à savoir que ceux-ci ne forment pas des zigzags, mais plutôt ont été étirés en longueurs là où nous trouvons le poêle à bois, soit auprès du mur latéral droit bordant le salon. Les bonnes

⁸ 9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <https://canlii.ca/t/hwj8c>.



pratiques de construction sont à l'effet que les câbles composants les éléments chauffants du plancher devaient être placés tel qu'ils le sont ailleurs au même plancher, en boucle de type « zigzag ».

Le guide d'installation de Stelpro indique : « Les tolérances suivantes doivent être respectées lorsqu'il s'agit de déterminer la distribution pour une chambre : 3 pouces (75 mm) doivent être laissés libres en termes de distance linéaire horizontale entre les câbles chauffants et les murs périphériques extérieurs et 6 pouces (150 mm) pour les autres murs ». Au long du mur frontal dans la pièce du salon, nous constatons que le câblage ne prolonge pas sa course jusqu'au niveau de l'arête frontale du plancher dégageant ici une bande d'une largeur de 3 pouces non chauffée. Au long du mur arrière, soit dans la zone de la cuisine et à la zone attenante du salon et de celle du corridor débouchant sur la chambre à coucher principale, nous constatons que c'est près de 12 pouces de largeur, en termes de bandes de planchers non chauffées (non câblées) Dans la chambre à coucher avant droite du rez-de-chaussée, nous constatons aussi des lectures de température basses (14 degrés Celsius), plus particulièrement localisées auprès du seuil de la fenêtre de la façade arrière desservant cette pièce. À l'aide d'une caméra thermographique, nous constatons effectivement une zone insuffisamment chauffée au plancher Il en est de même à la devanture de la fenêtre de la façade latérale droite desservant la chambre avant droite du même niveau de l'immeuble. **Au sous-sol de l'immeuble, des surfaces trop grandes ont aussi été constaté comme n'étant pas chauffée :**

- Il y a absence de chauffage au plancher de la pièce dite utilitaire;
- Une section du plancher ne démontre pas non plus de chauffage auprès du mur délimitant ladite pièce utilitaire.

Notons aussi qu'à l'item J : les espacements au niveau du plancher du garage ne sont pas conformes au plan d'aménagement du système de chauffage au plancher. Le chauffage devait être aligné avec les colonnes.

- [95] Il manque toute une zone dans la cuisine où il n'y a pas de chauffage, comme le démontre une photo thermique au rapport, un rectangle sans chauffage, c'est admis par l'ingénieur Nadon, et une autre où avec son index il montre l'endroit manquant de chauffage.
- [96] Un autre secteur est dans le petit corridor vers la salle de lavage, les câbles sont interrompus.
- [97] Ces câbles doivent être en boucles (zig-zags, loops, voir B-128 guide d'installation, pp. 34 et 52 ou page 8 du rapport Nadon) ;
- [97.1] plus particulièrement dans le salon, l'entrepreneur n'a pas installé le fil chauffant en zig-zag, il a étiré les fils (p. 37 en bas de son rapport B-121, mur latéral droit du salon) et là le plancher chauffe beaucoup moins.
- [98] Quant à la distance avec les murs intérieurs, murs avant et arrière – la distance devant être laissée est de 3 pouces ou 75 mm (guide Stellpro) –
- [98.1] il ajoute que le guide d'installation dans le rapport Nadon ne correspond pas, en toute probabilité, avec le plancher chauffant installé sur les lieux, selon les photographies montrées par le Bénéficiaire de la marque du produit et l'identification du guide dans le rapport Nadon ;



[98.1.1] pour lui, SCU est installé et non du SECM (l'annexe 1 de son rapport, plan du plancher chauffant (56/81), on voit le code SECM), tel que le démontrent les photos ou les factures du Bénéficiaire ;

98.1.1.1. au Tribunal qui lui demande où c'est écrit SCU (où est la preuve?), il répond, non pas à la question, mais « quoiqu'il en soit », sur le bord des murs il y a des distances trop grandes laissées sans câbles chauffant, soit 6 pouces et 12 pouces des murs extérieurs alors que dans le Guide Stellpro parle de 3 pouces et le Guide dans le rapport Nadon, 2 pouces ;

98.1.1.2. il ne peut pas dire la marque de visu car le câblage est recouvert par la chape de béton et l'espacement laissé trop large entre les câbles avec les murs, dans un cas ou dans l'autre, n'importe le type de câblage ;

98.1.1.3. ce qui est inscrit sur les plans qui montrent les zones chauffées de l'électricien dans son annexe, ne correspondent pas avec le Guide d'installation mis dans le rapport de Monsieur Nadon, il ne peut pas s'avancer plus que ça – une inscription sur les plans réfère à un type de câblage, SECM.

[99] Il y a deux autres zones où les câbles n'ont pas été posées : au sous-sol dans la pièce de rangement et près du mur délimitant avec la pièce attenante (par. 61 et 62) – c'est aussi admis par l'ingénieur Nadon dans ses rapports.

[100] Il conclut qu'étant donné que les secteurs qui sont inadéquats auprès de l'entrée latérale gauche, qu'il y a absence de câblage dans un secteur de la cuisine et du corridor menant au coin lavage, qu'il y a des fils qui n'ont pas été bien passés i.e. non sous forme de boucles au secteur central du salon particulièrement au côté droit, que le filage n'a pas été posé assez près des murs extérieurs – c'est plus flagrant au mur arrière, que ce filage est sous la dalle, comme solution il faut enlever la chape de béton ;

[100.1] ce n'est pas de gaïté de cœur qu'il dit ça, s'il y avait des travaux palliatifs il les aurait regardés mais c'est une dalle qui va demeurer apparente ;

[100.2] la dalle, c'est la finition et de couper des sections de la dalle qui est la finition, cela confère un résultat inesthétique ; c'est la raison pour laquelle la dalle doit être retirée ;

[100.2.1] le tout, en plus du fait qu'elle se soit affaissée.

[101] En contre-interrogatoire, à la question vous écrivez (p.33 de B-121) que les zones ne sont pas séparées mais jointes ce qui déroge des bonnes pratiques et des plans, s'il était exact qu'il n'avait pas constaté de ses yeux que les zones étaient bien séparées ;



[101.1] il affirme avoir fait un test de mise en fonction il a constaté personnellement avec la foulée des pas on sent où c'est chauffé ;

[101.2]à la sous-question, n'est-il pas exact qu'il n'y avait qu'un seul thermostat, il répond « bien oui, c'est ça qu'il faut comprendre, j'ai un thermostat qui contrôle deux zones, je devrais avoir deux thermostats, je devrais avoir des zones séparées, alors que là j'ai des zones unies, des zones jointes, c'est ça le problème » ;

[101.2.1] il n'a pas été informé si ce sont les Bénéficiaires qui ont installé le thermostat ;

[101.2.2] note du Tribunal : la preuve démontre que c'est bien les Bénéficiaires qui ont fait joindre les fils des zones dans le même thermostat, et non l'Entrepreneur.

Daniel Haufschild

[102] His heating floor, "that's the only heat source of the house", they have an invoice with the plans.

[103] The plan shown (B-129, p. 447) is not consistent with their wires ;

[103.1]the specifications (B-128) show that the wires are white and loose in a roll SCU, P. 34 and here we have red ones and not loose it is a mat SECM ;

[103.2]E-11 : the picture show that the mat goes through the doorways.

[104] New pictures filed as E-11A by the Contractor on day 2 of the hearing, show the heating arrangement before the concrete slab covered the wires, and their late filing was the object of a long debate :

[104.1]at the end, they were withdrawn by the Contractor's attorney from the court file, while they remained in the physical possession of the Beneficiaries.

[105] In cross-examination, – is it not true that the plan attached to the email (at B-129, p. 445, email of Oct 20, 2023) by Morrison Électrique "this is the plan suggested by Stelpro there are 2 extra zones in the basement because a thermostat is required by code for a room with a closed door", is a "suggested plan"?

[105.1]he replies that this is the final plan they received from the Contractor, they understood it was the final plan, if this is not, he did not tell them.

Éric Nadon

[106] Il est ingénieur en construction et reconnu pour témoigner comme expert ingénieur en construction, produit par l'Entrepreneur.

[107] Sa première visite est le 1^{er} mai 2024, mandaté peu avant cette date, une deuxième le 10 octobre 2024 alors qu'il avait pris connaissance de la décision de la GCR et une troisième visite le 14 août 2025.

[108] Il affirme que la localisation (avant, gauche, droite, arrière) au rapport de l'ingénieur Bossus est différente de la sienne - à son rapport E-18 il affirme qu'on



se met face à l'entrée principale dos à la rue – le mur arrière qui donne sur la colline de l'ingénieur Bossus correspond à son mur latéral gauche, pour l'ingénieur Nadon l'escalier qui mène au sous-sol est le long du mur avant (pour l'ingénieur Bossus, c'est le mur de fondation gauche) ; l'ingénieur Nadon écrit :

Les directions sont indiquées comme si on se trouvait dans la rue (chemin Forest Hill), face au bâtiment et à la porte d'entrée. Notre façade avant correspond à la face latérale gauche identifiée par l'ingénieur Bossus. Notre façade latérale gauche correspond à la face arrière identifiée par l'ingénieur Bossus. Suivant la même logique, le versant de toiture arrière, tel que présenté par l'ingénieur Bossus, correspond à notre versant gauche et le versant avant tel que présenté par l'ingénieur Bossus, correspond à notre versant de droite. Nos indications en jaune.

[109] Initialement son mandat était de vérifier les allégations de moisissure à la suite d'infiltration d'eau dans les murs.

[110] C'est à la suite de sa deuxième visite qu'il a émis son premier rapport de mai 2025.

[111] A sa première visite du 1^{er} mai 2024, il a constaté que l'immeuble était en cours de travaux, il était non-habitable à ce moment-là, beaucoup de travaux n'étaient pas complétés par exemple le revêtement extérieur, à la toiture, aucun panneau de gypse n'est posé.

[112] A sa deuxième visite, il constate qu'il y a eu plusieurs travaux sur le bâtiment, par exemple des fourrures de bois ont été installées sur un nouveau pare-air (on le voit en bleu sur les photos alors prises en E-17), la structure d'une galerie a été montée, il y a un toit ajouté, il y a eu pose d'un revêtement métallique sur la toiture, des travailleurs sur place s'affairent à installer un revêtement extérieur.

[113] À l'intérieur, le pare vapeur n'est plus visible, les murs ont été recouverts de gypse (à sa première visite il y avait un pare-vapeur blanc différent de celui présent sur les photos de décembre 2023 donc installé par les Bénéficiaires).

[114] A son rapport d'expert (E-4), p. 62 (81 du pdf) aux photos prises le 1^{er} mai 2024, on voit le pare-vapeur blanc sur les murs et on voit au plafond des planches de finition – on voit au centre de la photo une des mezzanines du bâtiment, celle dans le fond du bâtiment, comme une petite maison, le cadrage avec un plancher, une petite structure, et il y en a une autre à l'avant du bâtiment, construite après la reprise ;

[114.1] on peut à la photo 56 voir la différence avec des morceaux de polyéthène qui pendent et pas de mezzanine de construite.

[115] Quant au plancher chauffant (p. 23 de E-4), il écrit dans son rapport :

[...] Observations que nous avons pu faire sur place

- Les photos que nous avons prises concernant le vice allégué sont présentées en annexe K;

- Une vérification du chauffage du plancher du RDC à l'aide d'un appareil thermographique démontre **un secteur non chauffé correspondant approximativement à l'emplacement de la table à dîner sur le plan d'architecture (±40''x126'')**. Photos 61 et 62



Complément d'information obtenu de la part du mandant

- Les tests de fonctionnement du chauffage ont été réalisés avant la fin du contrat et tout semblait bien fonctionner.

Analyse de la situation

Tout porte à croire qu'aucun câble chauffant n'a été installé sous la table de cuisine par erreur.

Il est possible que la table de cuisine sur le plan ait été confondue avec un îlot, ce qui a pu induire une erreur en chantier au niveau du patron de mise en place des câbles chauffants.

Un test de fonctionnement du chauffage n'a pas nécessairement pu démontrer qu'une zone en particulier n'était pas chauffée alors qu'elle l'aurait dû.

Nature & envergure des travaux à compléter

- Couper la chape de béton et préparer la surface;
- Installer un câblage chauffant idéalement relié au même thermostat que le reste du plancher chauffant (à voir avec fabricant). Le filage pourra passer par le plafond du SS;
- Ragrèer la chape de béton. Puisqu'il était prévu que la chape de béton soit de finition « béton poli », la chape devra être repolie et/ou resurfacée pour des raisons esthétiques (béton apparent).

Apparence au moment de la fin du contrat par les propriétaires

Nous sommes d'avis que le système de chauffage du plancher du RDC fonctionne, mais qu'une zone semble avoir été oubliée par erreur de lecture sur le plan d'architecture.

Cette déficience n'était pas apparente à notre avis lors de la terminaison du contrat par les propriétaires.

[116] A son rapport E-18 (p. 13 à 15) il écrit :

Observations que nous avons pu faire sur place

- Les photos que nous avons prises concernant le vice allégué sont présentées en annexe O;
- Près de l'entrée principale, deux zones de chauffage prévues aux plans ne sont contrôlées que par un seul interrupteur mural (thermostat), donc une seule zone. Par contre, on constate que deux câbles noirs provenant du plancher sont raccordés au thermostat suggérant que les deux câbles pourraient être reliés chacun à un thermostat et ainsi devenir deux zones indépendantes assez facilement. Nous confirmons cette analyse par la pièce E-11 (photo du secteur avant que la chape de béton ait été coulée);
- Dans l'aire d'ouverture principale du RDC, un espace d'environ 35 pi² (±10'6" x ±3'3" soit environ les dimensions d'îlot de cuisine) n'est pas muni de câbles chauffants dans la chape de béton;
- **Devant l'espace prévu pour la laveuse et la sécheuse au RDC**, un espace d'environ 6pi² n'est pas muni de câbles chauffants dans la chape de béton;
- Au RDC, la distance entre le début des câbles chauffants dans la chape de béton et les fenêtres varient d'un endroit à l'autre (±6", ±9", ±12");
- Au sous-sol, une section de la pièce utilitaire n'est pas munie de câble chauffant dans la dalle de béton sur sol. Cette section correspond approximativement à la zone I sur le plan de chauffage présenté par l'ingénieur Bossus.

Complément d'information obtenu de la part du mandant

- Les tests de fonctionnement du chauffage ont été réalisés avant la fin du contrat et tout semblait bien fonctionner.



Analyse de la situation

Tout porte à croire qu'aucun câble chauffant n'a été installé sous la table de cuisine par erreur.

Il est possible que la table de cuisine sur le plan ait été confondue avec un îlot, ce qui a pu induire une erreur en chantier au niveau du patron de mise en place des câbles chauffants. **Selon le plan de chauffage qui aurait été approuvé par nos mandants et l'électricien le 10 octobre 2023, il semble effectivement manquer cette zone.**

Un test de fonctionnement du chauffage n'a pas nécessairement pu démontrer qu'une zone en particulier n'était pas chauffée alors qu'elle l'aurait dû.

Il manque également une petite zone d'environ 6 pi² de plancher chauffant devant l'emplacement prévu pour la laveuse et la sècheuse au RDC. Il semble s'agir d'une erreur lors de la mise en place des câbles chauffants avant la coulée de la chape de béton du RDC. **Selon le plan de chauffage qui aurait été approuvé par nos mandants et l'électricien le 10 octobre 2023, il semble effectivement manquer cette petite zone.**

Une zone de chauffage est également incomplète au sous-sol dans la pièce utilitaire. Il semble s'agir d'une erreur lors de la mise en place des câbles chauffants avant la coulée de la dalle de béton sur sol. **Selon le plan de chauffage qui aurait été approuvé par nos mandants et l'électricien le 10 octobre 2023, il semble effectivement manquer cette zone.**

Concernant les distances entre les câbles chauffants et les fenêtres, les mesures varient d'un endroit à l'autre majoritairement entre $\pm 6''$ et $\pm 12''$. Dans le guide d'installation FLEX THERM de Stelpro consulté (pièce E-12), le scénario d'un câble chauffant se situant devant une porte-fenêtre demande une distance minimale d'au moins 2''. L'espacement indiqué entre les câbles chauffants et un mur extérieur est aussi de 2''.

Nous comprenons qu'il s'agit en fait d'une distance minimale à respecter et que l'espacement final sera en fonction des endroits que l'on veut chauffer et de façon que les câbles chauffants ne couvrent pas une superficie supérieure à celle devant être couverte (les câbles ne pouvant être coupés).

L'installation des câbles chauffants à plus de 6'' des murs extérieurs du bâtiment n'est donc pas une non-conformité par rapport aux recommandations du fabricant. L'idéal reste toujours de faire approuver la disposition des câbles chauffants avant que soit coulée la chape de béton ou la dalle de béton sur sol puisque la mise en place de tels câbles ne peut se faire d'une façon complètement prévisible et des ajustements sont souvent requis en raison des conditions de chantier

[117] La plancher chauffant lui a semblé fonctionné normalement sauf pour une zone dans la cuisine à l'endroit de la table à manger sur le plan avec huit chaises où il n'y a pas de plancher chauffant (B-18, p. 8 de 9), il suppose qu'on a envisagé un îlot bien qu'il n'ait vu aucun plan dans ce projet-là avec un tel îlot le plan indique une table à manger.

[118] En réponse à l'ingénieur Bossus (B-121, p 33) au paragraphe 47 qui parle d'un interrupteur mural pour des zones non séparées mais jointes, il répond qu'elles sont séparées mais connectée au même thermostat ;

[118.1] on a deux matelas indépendants qui ont été raccordés volontairement sur le même thermostat, le fil de chaque matelas a été raccordé au même thermostat ;



[118.2]il voit dans les photos une démarcation entre les deux matelas.

[119] En E-11, il a encerclé sur une photo une zone 1 et une zone 2, près de l'entrée du bâtiment avant que la chape soit coulée, on voit deux matelas indépendants placés au sol, donc c'est deux zones séparées ;

[119.1]si on veut rendre ces deux zones indépendantes, il faut les raccorder à deux thermostats indépendants, tout tourne autour du raccord à un thermostat.

[120] Il produit (En E-18, p. 67) une fiche technique pour des planchers chauffants (Flextherm de Stelpro, Trame Xpress Enfouissement, Guide d'installation et d'utilisation) ;

[120.1]sur le plan de chauffage de l'électricien on peut voir des numéros de série, l'Entrepreneur l'a informé que le produit identifié sur le plan de chauffage n'est pas celui qui a été installé, il y a des légères différences sur les recommandations de la fiche technique ;

[120.1.1] ces différences sont marginales, par exemple sur le plan on va demander un espace d'au moins trois pouces entre le mur extérieur et le plancher chauffant alors que sur la fiche fournie par l'Entrepreneur on est plus à deux pouces de distances minimales.

[121] En B-13 (rapport Bossus) on voit le plan de l'électricien mais pas de fiche technique de plancher chauffant.

[122] Le Tribunal rappelle que l'ingénieur Bossus a fait l'affirmation que c'était autre chose qui avait été installé que ce qui est sur le plan – il répond que le plancher qui a été installé correspond à la fiche technique en annexe de son rapport ;

[122.1]la différence est que la référence sur le plan il y a un numéro de produit par exemple en haut à droite SECM avec une série de chiffres, ce n'est pas ce produit qui a été installé, c'est la fiche technique dans son rapport fourni par l'Entrepreneur, il se base sur l'information transmise par l'Entrepreneur.

[123] Dans le Guide, les spécifications de Stelpro pour l'installation, page 7 de la fiche, « Installation de la trame de câble chauffant » « Le câble doit être installé à une distance minimale de » ;

[123.1]il y a les distances minimales à respecter pour la pose – on parle de deux pouces minimaux à partir des armoires, des portes fenêtres, marche de baignoires, des murs ;

[123.2]le Guide n'a aucune mention pour les distances maximales, et ce qui est rapporté par l'ingénieur Bossus n'est pas dans les instructions du fabricant dans la Fiche technique ;

[123.2.1] le Tribunal a fait pendant son délibéré un « search » avec le mot « maxim » et il n'y a aucune distance « maximale » à la pièce B-128, la fiche technique du produit SECM.



[124] A la pièce B-128, la fiche technique du produit SECM à la page 4 de la fiche (ou 55/59 du pdf) contient les dégagements (clearance) minimaux à respecter avec les murs d'enceinte et les murs extérieurs :

The following clearances must be respected when choosing the mat for the room:

A 3 in. (75 mm) spacing between the heating cable mat and the surrounding walls and 6 in. (150 mm) from outer walls

A 8 in. (200 mm) spacing between the heating cable and all other heat sources and heating ducts

A 6 in. (150 mm) spacing from any drain or fixed obstacle to be bypassed

A 3 in. (75 mm) spacing between cables at all time.

A 1 ½ in. (40 mm) distance from the concrete surface

A ½ in. (13 mm) distance from any open combustible surface

- Compare the area to be heated with the total area covered by the selected mat(s). It is better to use a mat that is a bit smaller rather than a mat

that is too big, which may cause problems. If more than one mat is used to fit the room, the total current must not exceed 20 amps per circuit.

[125] En réponse à la mention :

[125.1] au paragraphe 52 du rapport Bossus sur les câbles, l'ingénieur Nadon affirme que c'est possible qu'en fin d'installation et selon la géométrie d'une pièce (ou conditions de chantier) qu'on ne soit pas en mesure d'installer parfaitement la fin du matelas chauffant donc c'est possible d'installer le fil chauffant final à la main selon l'espace restant, en respectant la distance entre les fils et évitant le chevauchement ;

[125.2] au paragraphe 55 sur les trois pouces non chauffés le long du mur frontal dans la pièce du salon, il affirme que c'est tout simplement la distance de dégagement pas une contravention à des instructions ;

[125.3] au paragraphe 60, il ne voit pas de non-conformité et n'est pas d'accord à la démolition proposée ;

[125.4] au paragraphe 62, il s'agit d'une photo prise à l'arrière du sous-sol dans une pièce à usage technique.

[126] A E-18, p. 47, photo 47 et 48, on est à l'arrière du sous-sol – photo 48 c'est une pièce technique, appareil de ventilation, chauffe-eau – c'est seulement dans ce secteur, très localisé dans le sous-sol – il y a du plancher chauffant autour de la pièce technique – au rez-de-chaussée c'est une chape de béton d'un pouce et demi (il l'a mesurée) alors qu'au sous-sol c'est une dalle de béton plus épaisse environ 4 pouces normalement.

[127] On peut installer un tapis chauffant au plafond du sous-sol pour la section manquante dans la cuisine, une alternative au lieu de casser la chape, au plafond sous le pontage – la pièce E-11B montre le « SunTouch Underfloor » on dispose les matelas sous le pontage où plancher chauffant est manquant.

[128] En contre-interrogatoire ;



- [128.1]il confirme que la fiche technique (sa version anglaise) lui a été remise par l'Entrepreneur, on lui a dit que c'était le produit qui avait été installé, les matelas sont dans une chape de béton ;
- [128.2]il considère approprié comme solution à considérer le tapis sous le plancher ;
- [128.2.1] à la question si c'est approprié sous un plancher de béton, il dit avoir vu à un endroit dans la fiche technique E -11B que ça avait une possibilité d'isolation maximale de la composition du plancher qui doit être considérée et « on est correct », c'est écrit « le revêtement de sol au-dessus peut être de n'importe quelle nature, avec un maximum de R-11 pour la totalité des couches isolantes », on n'attend pas R-11, et c'est « de n'importe quelle nature », il n'y a pas de contre-indication pour le béton (concrete) ici on a aucune isolation dans le plancher, **évidemment avant il faut vérifier si cette solution est compatible**– sinon il faudra scier la chape, même si béton est recoulé il faudra un resurfacage, avec un nouvel enduit pour ne pas voir la réparation, esthétique – il n'y a pas de calcul de charge à faire pour une mince couche de finition ;
- [128.3]en référence aux instructions de Stelpro (p. 11, 14, etc.), il est au courant qu'au moment de l'installation la pratique est de faire des tests de résistance mais il ne l'a pas vu ici, il a vu des photos prises avant la couverture du béton ;
- [128.3.1] il a rendu son opinion selon ce que les Bénéficiaires et l'Entrepreneur lui ont fourni, lui il n'a procédé à aucune vérification indépendante.

Gabriel Raymond

- [129] Le représentant de l'Entrepreneur affirme ce qui suit quant au plancher radiant :
- [129.1]partout dans l'immeuble on a installé un plancher chauffant de type SECM, il est allé sur le site Stelpro et a envoyé la pièce E-12 ;
- [129.2]puis en cherchant SECM sur Google, il a vu que c'était discontinué ;
- [129.3]l'électricien a installé le plancher chauffant selon le guide SECM, lui il n'était pas présent le jour de l'installation mais le jour suivant oui ;
- [129.3.1] en E-11, on voit une photo prise par lui, et les annotations Zone 1 et Zone 2 sont de lui, pour répondre aux Bénéficiaires qui disaient qu'il n'y avait qu'un seul plancher chauffant, la photo montre plutôt qu'il y a bien deux zones différentes avec deux fils différents qui peuvent être connectés par la suite dans deux thermostats différents ;
- [129.3.2] la photo montre deux matelas avec deux fils qui rentrent où devrait y avoir le mur qui peuvent être dans deux thermostats ;



[129.3.3] il ajoute que les Bénéficiaires, eux, quand ils ont fait le branchement, ils ont branché les deux fils sur un thermostat – mais ils pourraient être séparés ;

[129.4] après leur dernière semaine de travail, ce qui restait à faire sur le plancher radiant, ils seraient revenus plus tard pour, quand les divisions intérieures sont installées, le branchement électrique pour faire la mise en marche du plancher ;

[129.4.1] ce qu'eux ont fait : l'électricien avait installé deux matelas différents où les divisions étaient prévues d'aller, avait fait un test de fonctionnement, de mise en marche, après la coulée du béton pour s'assurer que les planchers fonctionnaient correctement, qu'aucun dommage n'avait été causé au fil par la coulée ;

[129.4.2] pour eux, il y a dans le mur deux fils séparés pour deux matelas séparés, dans l'optique d'être séparés dans deux thermostats pour un branchement futur, leur électricien n'a pas branché les thermostats car les divisions n'étaient pas installées, ce sont des travaux qui arrivent plus tard dans le temps ;

129.4.2.1. mais les Bénéficiaires ont mis fin au contrat, il n'y a pas eu d'autres démarches, ce sont les Bénéficiaires qui ont entrepris les autres travaux électriques ;

129.4.2.2. l'électricien qui a branché les fils dans un seul thermostat, ça a été fait par après par les Bénéficiaires.

Anne Delage

[130] À sa visite le plancher radiant n'était pas en fonction, mais en cours d'audience elle a pu voir que le plancher fonctionnait et que tout ce qui était relatif au branchement au thermostat a été fait par les Bénéficiaires, et si ces derniers alléguaient qu'il n'y avait pas de zone séparée, il y en avait, des zones ; ils ont branché deux zones sur un même thermostat.

[131] Il a été soulevé qu'il manquait des éléments chauffant à un endroit, elle affirme que là où il manque des éléments, sur les plans des Bénéficiaires c'est sous un mobilier de la cuisine ;

[131.1] le Tribunal lui dit voir une table et non un îlot, elle répond que ce n'est pas très clair, on n'indique pas la mesure d'une table ou d'un meuble sur plan ;

[131.1.1] elle croit que c'était supposé y avoir un meuble sur le plan et c'est ce qui a trompé l'Entrepreneur comme si c'était un mobilier intégré, c'est la décision qu'elle aurait rendu à partir des plans ;



[131.1.2] le Tribunal lui a répondu n'avoir rien entendu en cinq jours d'audience parmi les témoignages à l'audience que ce qui est supposé par elle, qui ne reflète pas la preuve au dossier.

[132] Au Tribunal qui lui demande si elle a une opinion sur les planchers chauffants qu'on met par en-dessous pour lesquels, l'ingénieur Nadon a dit que c'était « à vérifier », elle répond que si elle devait se prononcer là-dessus elle devrait faire des recherches là-dessus.

[133] Quant au lieu où Monsieur Bossus a dit qu'il n'y avait pas de plancher chauffant, c'est dans la salle mécanique au sous-sol, elle dit qu'on ne met pas de plancher chauffant dans une salle mécanique.

(2) Présence de fissures dans le béton

Stéphane Bossus

[134] Quant aux fissures à la chape de béton qui recouvre l'ensemble du rez-de-chaussée, en fait, elle est fissurée en plusieurs lieux – il réfère à ses photos prises le 4 juillet 2024 à son rapport B-113.

[135] Une première fissure est à la gauche immédiate de la porte-patio frontale ;

[135.1] elle a une ouverture des lèvres de 1/16 de pouce (photo 32/104 pdf) ;

[135.2] elle a un décrochement vertical (cassure et mouvement) des lèvres de 1/32^e de pouce (photo 33/104 pdf) – une plaque de béton est plus haute que l'autre ;

[135.2.1] donc ce ne peut être que de nature structurelle ;

[135.2.2] il n'est pas d'accord avec la position de l'ingénieur Nadon qui parle de fissure de séchage ou de retrait causée par l'absence de joint de dilatation car ces fissures ne démontrent pas de décrochage vertical des lèvres.

[136] Une deuxième fissure est à la gauche de la porte-patio arrière, avec une ouverture de 1/32^e de pouce et un décrochage des lèvres de 1/64^e de pouce (mesure par vernier électronique, p. 32 ou 33/104 pdf), fissure de nature structurelle.

[137] Une troisième de nature structurelle, près du coin droit de la porte-patio de la façade arrière, ouverte de 5/32^e de pouce (qualifiée de « fort gabarit ») et un décrochement vertical de 1/64^e de pouce.

[138] Une quatrième fissure de nature structurelle est constatée à la droite de la porte-patio de la façade avant. Celle-ci démontre une ouverture des lèvres de 3/32^e de pouce ainsi qu'un décrochement vertical des lèvres d'un peu moins de 1/64^e de pouce.

[139] Toute la partie centrale de la chape qui recouvre l'aire du salon et de la cuisine s'est affaissée et ces fissures délimitent la zone d'affaissement ;

[139.1] son rapport indique : « Les quatre précédentes fissures ceinturent la zone centrale de la dalle, laquelle s'est affaissée ; à l'aide d'un niveau



laser autonivelant, nous mesurons une inclinaison de la dalle de l'ordre de $\frac{1}{4}$ de pouce sur $15 \frac{1}{2}$ pieds linéaires [...] force est de constater que la présence de ces fissures structurelles témoigne du fait que les poutrelles ont fléchi » ;

[139.1.1] la chape ne peut pas descendre si son pontage de bois sous-jacent ne descend pas et si les poutrelles en « I » et autre structure ne descend pas non plus ;

139.1.1.1. en contre-interrogatoire, à savoir si les mesures avec le niveau laser doivent être prises le plus près possible de la chape de béton pour réduire les marges d'erreur, il répond que le faisceau laser qui est projeté à l'horizontal mesure entre deux points différents, le laser crée un plan horizontal et le ruban à mesurer est d'un endroit à l'autre – c'est la différence avec les points de mesure qui est importante, il n'y a pas de problème, il n'y a aucune manipulation humaine c'est un pendule, ça marche avec le poids.

[140] Deux autres :

[140.1] une cinquième fissure fracture la dalle de béton en face de la fenêtre de droite du rez-de-chaussée de la façade avant : une ouverture des lèvres de l'ordre de $\frac{1}{16}$ ^e de pouce et un décrochement vertical des lèvres de l'ordre de $\frac{1}{64}$ ^e de pouce ;

[140.2] une sixième fissure est constatée au coin du mur latéral gauche de la chambre avant droite du rez-de-chaussée de l'immeuble – plus fine, une ouverture des lèvres de l'ordre de $\frac{1}{128}$ ^e de pouce et ne démontre pas, pour le moment, de décrochement vertical des lèvres – de toutes les fissures, si une était capillaire, ce serait celle-là mais pas les autres ;

[140.3] entre ces deux dernières fissures, il a mesuré une inclinaison de la dalle de l'ordre de $\frac{3}{16}$ ^e de pouce sur à peine 4 pieds linéaires, ce qui est excessif ;

[140.3.1] en contre-interrogatoire à savoir qu'il ne réfère à aucune norme pour dire « excessif », il répond que le CNB ne réfère pas à une tolérance de dénivellation de plancher il réfère à la flèche structurelle donc plutôt à la déformation de la structure sous-jacente du plancher que celle d'une dalle de béton ;

[140.3.2] quand il a pris ses mesures, il y avait un contre-plaqué sous la chape, elle n'était pas à découvert, la sous-face n'était pas visible, la dalle a été coulée sur quelques choses sinon le béton serait tombé par terre – d'un autre côté, il n'y avait pas de finition plafonnière – la poutrelle permet une meilleure connaissance des structures ;

[140.3.3] il reconnaît avoir pris les mesures à 36 pouces sous la poutrelle, il insiste, de façon crédible, vu les questions du



procureur qu'il est immédiatement sous les poutrelles qu'il tient bien, appuyé sur un colombage ou le mur, il prend une photo (p. 24/81 du pdf, B-121) en plan éloigné pour montrer qu'il est bien accoté sous la poutrelle et une autre en plan rapproché pour illustrer la mesure – vu que son niveau laser est un pendule, le laser est parfaitement de niveau, quand on est plus de niveau le faisceau s'éteint, ce n'est pas comme les anciens à trois bulles ;

[140.3.4] au Tribunal qui lui demande, « excessif » est un excès par rapport à quoi, il répond un excès par rapport à certains seuils de tolérance usuellement rencontrés dans le bâtiment – il ne réfère pas au Guide de l'APCHQ auquel il n'a pas l'habitude de se référer – c'est par rapport au fait que la dalle ne devrait pas fissurer ni s'affaisser vu les dommages conséquents, la flexion des structures est excessive, $\frac{1}{2}$ ou $\frac{1}{4}$ de pouce ce n'est pas rien sur à peine quelques pieds linéaires, c'est considérable.

[141] En conclusion, il est clair que la dalle a bougé et si elle a bougé c'est en raison des structures sous-jacente il ne s'agit pas d'un problème de séchage ou de retrait de la dalle, le séchement n'aurait pas provoqué de décrochages verticaux.

[142] À son rapport complémentaire (B-121), il ajoute :

Les plans de construction stipulent : « attention ! Aucune poutre ou linteau de bois ne doit supporter de béton, brique ou pierre, ajouter acier ». Or, dans le cas présent, les poutres supportent un platelage, lequel à son tour supporte du béton, soit la chape au plancher du rez-de-chaussée. Nous constatons que la colonne composée de quatre (4) pièces de 2X6 localisée dans le secteur sous le secteur de la cuisine démontre un effet de flambage. Ces faits sont confirmés à l'aide d'un niveau à bulle conventionnel. **Il nous est même possible de voir la lumière pénétrer entre les madriers composant ladite colonne** [nos caractères gras]. De plus, en raison de la pose de cales de bois biseautées à sa partie supérieure, le plancher démontre en ce lieu un effet de rebond, lequel est indésirable et lequel n'a pas lieu d'être. Ladite colonne ne possède pas de plaque d'appui, laquelle est requise pour fin de créer un lien mécanique entre le dessus de la colonne et la sous-face de la poutre plafonnière. La colonne arrière reprenant la charge de la même poutre plafonnière est composée aussi de quatre (4) madriers de 2x6. Là encore, nous constatons un effet de flambage affectant, plus particulièrement, les madriers extérieurs de ladite colonne. À sa partie supérieure, cette colonne ne possède pas non plus de plaque d'appui, laquelle est pourtant requise. Dans ce cas, cette plaque était d'autant plus nécessaire que la colonne se trouve être centrée avec un joint vertical délimitant deux (2) sections de la poutre plafonnière. L'absence d'ancrage métallique au haut de ces deux colonnes représente un manquement en regard des règles de l'art. Le flambage de ces colonnes compose une cause contributive à la flexion du plancher du rez-de-chaussée et aux fissures conséquentielles qui affectent la chape de béton. La colonne frontale, soit celle localisée dans la zone du garage à la limite de la pièce mécanique démontre des déficiences similaires, à savoir qu'un madrier extérieur est en flambage et qu'il y a là aussi, absence d'une plaque d'appui au-dessus de ladite colonne, laquelle a été



échancrée de façon à s'ajuster avec le niveau d'un étrier métallique du côté droit. À son embout arrière, la poutre démontre des signes d'ouverture entre les deux pièces de type « LVL » la composant. Nous mesurons une flexion des poutrelles dans la partie centrale gauche de cette zone de ¼ pouce, tel que mesurée à partir du point le plus élevé auprès du mur frontal. Une flexion des poutrelles localisées dans le secteur droit de cette même zone vers l'arrière du sous-sol a été mesurée à 5/16^e de pouce auprès de la colonne dite « avant » de cette zone, le tout mesuré par rapport à l'extrémité de la poutrelle auprès du mur latéral droit. La poutre plafonnière principale démontre une inclinaison de l'ordre de ¼ pouce telle que mesurée à partir de la colonne dite « avant » par rapport au point d'appui de la poutre au mur latéral gauche de l'immeuble. Nous avons aussi prélevé des niveaux sous les poutrelles en bordure de la trémie de la cage d'escalier menant au sous-sol, localisé dans le secteur arrière droit de celui-ci. Nous mesurant une flexion de la poutrelle attenante à la cage d'escalier [note du Tribunal : à l'arrière gauche] de ½ pouce sur à peine 4 pieds 9 pouces telle que mesurée linéairement à partir du mur arrière de l'immeuble, ce qui est considérable. Les flexions mesurées sur ces structures sont excessives. De l'opinion du soussigné, ces flexions encaissées par les structures sont causales pour ce qui est des fissures d'ordre structurelles s'étant formées au sein de la chape de béton superposée au niveau du rez-de-chaussée. Notons finalement sur ce sujet que des effets de rebond du plancher se font sentir dans certains secteurs du salon et de la salle à manger à la foulée de nos pas sur ladite chape de béton. Il appert donc que le mouvement qui affecte le plancher du rez-de-chaussée est d'ordre progressif.

[143] Les colonnes centrales et à l'avant qui soutiennent les poutres du plancher de rez-de-chaussée démontrent des signes de flambage ;

[143.1] étant composées de madriers de 2X6, il y a des ouvertures entre les madriers ;

[143.2] des cales de bois ont été insérées au-dessus des colonnes du sous-sol au lieu d'une plaque d'ancrage vissée à la poutre selon les bonnes pratiques d'autant plus que la colonne se trouve centrée avec un joint vertical délimitant deux sections de la poutre plafonnière – une plaque est requise pour transférer la charge surtout avec deux sections de poutre sur la colonne sous-jacente ;

[143.3] il n'y a pas d'ancrage mécanique entre la poutre et la colonne et on voit l'interstice créé à cause du flambage, l'ouverture (non mesurée sauf 1/8^e de pouce à la colonne frontale au garage) est « loin d'être banale » ;

[143.4] il y a trois colonnes : centrale, à l'avant et frontale au garage.

[144] Conscient que la chape est fissurée de façon significative, que les poutres n'étaient pas adéquates, pas été bien fermées et que les colonnes montraient des signes de flambages, il s'est attardé à prendre des niveaux sur le dessous des poutrelles en « l » et des poutres à partir du sous-sol pour voir si c'était fléchi ;

[144.1] les lectures démontrent que les structures ont fléchi, il a mesuré ¼ de pouce sous les poutrelles dans la partie centrale gauche et dans le



secteur droit, 5/16^e de pouce de flexion, etc. (note : voir son rapport cité ci-haut) ;

[144.2] bien sûr qu'il y a des seuils de tolérance en matière de poutrelles de plancher généralement dictés par les manufacturiers, sauf que lorsque cela induit des dommages aux finitions superposées ou provoquent une flexion, i.e. un affaissement du plancher superposée, on dépasse le seuil du tolérable parce qu'il n'est pas tolérable que ces surfaces apparentes soient endommagées ;

[144.3] sa conclusion la plus probable est que l'affaissement du plancher du rez-de-chaussée et de sa chape de béton sont causées par les flexions structurales telles que mesurées et présentées dans son rapport (à sa seconde visite).

[145] Si une colonne est en flambage, le plancher au-dessus va descendre.

[146] Il a aussi constaté à sa deuxième visite que la fissure à la droite de la porte-patio arrière démontrait des signes de progression, de 5/32^e à 9/32^e (par. 33, p. 29/81 du pdf, B-121) en essayant de mesurer à peu près là où il avait préalablement mesuré ; aussi le Bénéficiaire a mis des plaques de verre et une s'est fissurée comme le Bénéficiaire en témoignera ;

[146.1] en contre-interrogatoire ;

[146.1.1] il confirme que la mesure à sa deuxième visite est la seule alors prise, et que son affirmation qu'il y a eu progression est sur cette seule fissure dans ce 2^e rapport ;

146.1.1.1. mais il avait antérieurement à sa première visite pris des mesures et ajoute que c'est la seule fissure que l'ingénieur Nadon n'a pas daigné mesurer, ce dernier a mesuré plusieurs fissures mais la plus grosse il ne l'a pas mesurée ;

[146.1.2] il est d'accord qu'une même fissure peut avoir des largeurs différentes à des endroits différents ;

146.1.2.1. à sa deuxième visite il a tenté de prendre la mesure au même endroit qu'à sa première visite alors qu'il n'avait mis de marqueur où il avait pris ses mesures la première fois – lui il peut toutefois confirmer que ça a été pris au même endroit et le bris de plaques de verre confirme la progression, on sait que ça bouge.

[147] Dans son rapport il a noté que les colonnes ne sont pas celles qui étaient prévus au plan (le plan prévoit des colonnes Parallam).

[148] Quant à l'item 4.2 de son rapport Entretoises : poutrelles de plancher du rez-de-chaussée, ce sont des poutrelles en « I » espacées aux 16 pouces à partir du centre.



[149] Par-dessus il y a un contre-plaqué et le système de plancher chauffant, et par-dessus une chape de béton.

[150] Entre les poutrelles, il n'y a pas de contreventements à la demi longueur des poutrelles or lorsqu'on ajoute une charge comme une chape de béton, il faut poser du contreventement entre les poutrelles ;

[150.1] ce contreventement n'est pas illustré au plan de construction ;

[150.2] cela constitue un manquement ; au Tribunal qui lui demande d'être plus spécifique quant à la base de son commentaire « un manquement », il répond :

[150.2.1] chaque fabricant de poutrelle a ses normes à l'interne, ici ce sont des poutrelles Nordik ;

[150.2.2] les logiciels de poutrelles sont selon les poutrelles d'ingénierie spécifiques ;

[150.2.3] les normes de ces poutrelles, si elles sont au dossier, lui il ne les a pas vues ;

[150.3] l'Annexe 4 de son rapport a le plan des poutrelles (pdf 89/104), qui n'est pas signé ou scellé par un ingénieur en structure, mais le résultat de données insérées dans un logiciel ;

[150.3.1] sur ce plan on ne voit pas le contreventement or quand on a une chape de béton, c'est nécessaire, la chape agit comme contreventement ;

[150.3.2] mais le contreventement des poutrelles est nécessaire lors de la coulée de la chape pour éviter le versement ;

[150.3.3] par après, la chape sèche et elle-même agit comme un contreventement.

[151] Il ajoute que le contreventement est un élément faiblement contributif au dommage causé à la dalle de béton superposée.

[152] A son premier rapport (B-113), il recommande les travaux correctifs suivants :

Dans le cas présent, le soussigné est d'opinion qu'il est requis d'obtenir des plans scellés d'un ingénieur en structure dans le but de consolider les poutrelles du plancher du rez-de-chaussée et, au besoin, les poutres. Lors de ces travaux, les méthodes d'étalement devront être déterminées et de soulèvement de façon à redresser le plancher du rez-de-chaussée vu son affaissement et la fissuration conséquente de sa chape de béton.

En raison de l'absence d'une section de câbles chauffants pour le plancher dans la salle à manger, la dalle de béton devra être sciée, le plancher chauffant installé et la section de la dalle retirée devra être reconstruite. Les joints entre cette section de la dalle ainsi reconstruite en place devront être dûment lissés avec le reste de la dalle de béton redressée. À défaut de procéder ainsi, c'est l'ensemble de la dalle de béton dans toute la section de la salle à manger qui se devra d'être démolie puis reconstruite avec un système de chauffage de plancher indépendant.



La simple pose d'entretoises entre les poutrelles nous apparaît être insuffisante. Des poutres devront être ajoutées, lesquelles devront être supportées de colonnes. À la base de ces colonnes, nous devons trouver des semelles de béton armé dans les deux (2) directions localisées sous la dalle de béton au plancher du sous-sol. Ces semelles de béton devront reposer sur un sol meuble et non remanié de capacité portante suffisante.

Le coût de ces travaux doit être obtenu de la part d'entrepreneurs généraux et spécialisés et licenciés en travaux de structure. Les plans pour fin de consolidation et de redressements du plancher du rez-de-chaussée devront être conçus par un ingénieur en structure membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Les plans devront être scellés par ce dernier.

[153] En contre-interrogatoire :

[153.1] il confirme qu'aux plans d'assemblage il n'y a aucune entretoise de requise ;

[153.1.1] sauf que le plancher est vide quand on marche dessus « ça shake » dans le salon, la cuisine, dans la grande pièce centrale de l'immeuble, c'est là qu'il sentait un effet de rebond le plus prononcé ;

[153.1.2] quand on marche ça vibre, c'est pour cela que ça prend des entretoises ;

[153.2] il confirme qu'il n'a fait aucun calcul de charge dans son rapport, il a toutefois demandé par écrit au Bénéficiaire de le faire faire pour le remplacement des structures qui devaient l'être, et pour le contreventement des fermes de toit ;

[153.2.1] bien qu'il y ait aux plans/critères de design (p. 89/104) à son rapport (B-113), « charge vive : 40 lb/pi² » et « charge morte : 35 lb/pi² », il est exact qu'il ne fait pas référence à ces mesures alors qu'il constate ;

153.2.1.1. des fissures structurelles ;

153.2.1.2. la dalle est manifestement affaissée on l'a mesurée ;

[153.2.2] il reconnaît que la charge morte habituelle pour un plancher est de 20 lb/pi² et qu'ici on a prévu 35 lb/pi² toutefois, pour ça il faut savoir l'épaisseur de la dalle et la densité du béton, qu'il n'a pas calculée ici.

Marina Haufschild

[154] In second decision of May 2025 (A-45, 2nd decision, p. 8 or pdf 665), pictures taken 04/29/2025, there are two pictures, in the middle there is a metal pole :

[154.1] her husband installed those poles because their expert testified that the floor was flexy, it was scary and because of the expansion of the cracks, they were very concerned about their own safety and her mother stays in the basement, she is not able to navigate in the temporary stairs ;



[154.2]they have been waiting two years to have the whole resolved and she did not want to lose her mother with the floor falling on her so she put these supports because of her concerns on safety ;

[154.3]there are two of them (poles), they are supporting the perpendicular beam ;

[154.4]it is not to adjust the floor, it was for security and safety, to my own so I can sleep at night, she was terrified that she would kill her mother who would die in this house – it is just an additional support as the expert said it was not per plan.

Daniel Haufschild

[155]He put the metal poles after Nadon's October 2024 visit, after he left the Beneficiaries realized the column was separating ;

[155.1]his video in B-508 shows "le jour", or the separation between the elements which compose the column.

[155.2]his video B-509 concerns the structure, GCR did not consider the structure at Point 1.

[156]In B-514 the largest crack on the North East, GCR said up to 3mm max at the time of decision, the measurement is 7mm ; the plaque that is broken near the wall was not broken when Inspector Nadon made his visit.

Éric Nadon

[157] L'ingénieur Nadon, produit par l'Entrepreneur, réfère à son rapport E-4 (19 mars 2025, visites des 1^{er} mai et 10 octobre 2024) page 9 :

- Les photos que nous avons prises concernant le vice allégué sont présentées en annexe B;
- On constate l'absence d'entretoises à la mi-portée desdites poutrelles; photos 13 et 14
- On constate que les fourrures qui seront connectées à la sous-face des poutrelles pour soutenir le plafond du sous-sol n'ont pas encore été installées; photos 13 et 14
- On remarque plusieurs fissures dans la chape de béton du RDC. Les fissures sont toutes situées à des endroits où la présence d'un joint de dilation serait techniquement stratégique.
Les fissures se situent dans les corridors de gauche et de droite du RDC, entre les murs extérieurs et les cloisons murales des mezzanines. Il n'y a donc aucune fissure dans la portion principale et centrale de la Chape de béton; photos 7 à 12
- Nous avons mesuré une dénivellation d'environ ¼" sur une distance d'environ 15' à l'aide d'un niveau laser autonivelant à partir du dessus de la chape de béton (du centre vers l'extérieur); photos 5 à 7
- Les décrochements verticaux des lèvres des fissures sont marginaux à notre avis; photo 11
- Nous n'avons mesuré aucune déformation significative à l'aide d'un niveau laser autonivelant au niveau de la sous-face des poutrelles et de la poutre située sous la chape de béton. Les variations sont en général d'au plus 1/8", ce qui est excellent



et démontre le niveau de la structure de plancher supportant la Chape de béton.
Photos 13 et 14

[...] Les mesures prises sur place, à partir de la sous-face des poutrelles et de la poutre, confirment l'absence de déformation du support de plancher ce qui démontre que les fissures n'ont pas été causées en raison d'une déficience structurelle.

Comme les fissures sont toutes situées dans les corridors, longeant le périmètre et à proximité des murs des mezzanines, nous sommes d'avis que c'est l'absence de joint de dilatation aux endroits stratégiques et au périmètre, l'installation des murs des mezzanines et possiblement un retrait du béton qui explique le plus réalisme l'apparition des fissures non structurelle dans la chape de béton.

Nature & envergure des travaux à compléter et à corriger

- Compléter les travaux au sous-sol en installant les fourrures et le gypse prévus au plafond (1"x4" @ 24" c.c. + gypse);

- Réparer les fissures dans la chape de béton dans les règles de l'art avec des produits cimentaires spécialisés et selon les recommandations du fabricant.

Puisqu'il était prévu que la chape de béton soit de finition « béton poli », la chape devra être repolie et/ou resurfacée pour des raisons esthétiques (béton apparent).

Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Les vices allégués au niveau de la structure du plancher du RDC ne font pas partie des réclamations analysées par la GCR. [note du Tribunal : il s'agit d'une opinion juridique, inadmissible en preuve venant d'un ingénieur et contraire au droit en vigueur]

Apparence au moment de la fin du contrat par les propriétaires

Les travaux à compléter et à corriger étaient apparents lorsque les propriétaires ont mis fin au contrat.

[158] Les fissures sont toutes localisées entre les murs extérieurs et le corridor créé par la mezzanine de chaque côté, il a préparé un croquis annoté pour localiser les fissures (E-18, p 6 du pdf) de couleur magenta ;

[158.1] entre le mur de gauche et la mezzanine, la chape a fissuré ;

[158.2] à droite, toutes entre le mur de droite et la mezzanine ;

[158.3] les mezzanines, zones hachurées en vert, structure de bois en 2x4 ou 2x6, du rez-de-chaussée au plafond, on y a des charges supplémentaires supportées par le plancher, construites par les Bénéficiaires – il peut avoir eu fissure de retrait après la construction ou le chauffage du plancher chauffant ou du poids des mezzanines ;

[158.4] aussi, dans la chape de béton, aucun joint de dilation n'a été prévu, si de tel joint avait été prévu, il aurait été utile, localisé à peu près aux endroits où les fissures sont apparues, ce sont des endroits stratégiques pour mettre des joints de dilation, à des endroits un peu plus faibles à la jonction des mezzanines ; - si on lui avait demandé son opinion il y aurait mis des joints de dilatation –

[158.4.1] à la question du Tribunal, si la pose de joints de dilatation n'était pas requise selon la règle de l'art, il répond que sur les plans d'architecte il n'y en a pas de prévu, ni sur place ;



[158.4.2] de mémoire, c'est au 20 pieds qu'on commence à envisager à mettre des joints d'extension ;

[158.5]de plus, la chape a été coulée sans joint d'*éthafoam* (bande en mousse de polyéthylène) au périmètre, la chape est directement collée sur les 2x4 – 2x6 au périmètre, aucune possibilité d'extension.

[159] En réponse à l'ingénieur Bossus que ces fissures sont structurelles, il répond qu'il est vrai que la construction des mezzanines apporte son lot de charge morte, il y a eu un placement à la suite de leur construction, mais cela ne montre pas qu'il y a eu une évolution dans le temps.

[160] En B-17, le plan de la structure du rez-de-chaussée du bâtiment, dans la cartouche sur la droite, le concepteur a calculé selon les normes du CNB 2015 et autres, charges vives 40 lb/pi² et les charges mortes (note du Tribunal : charges permanentes des matériaux) qui, si elles sont dans la résidence de 20lb/pi², on additionne une chape de béton qui correspond plus ou moins à 15 lb/pi² – 35 lb c'est en considérant la chape de 1 ½ pouce.

[161] Au rapport Bossus B-113 p. 39, paragraphe 49, il est écrit que les poutrelles ont fléchi : il affirme que selon les plans de la structure, il croit que la chape a été calculée ;

[161.1]si les poutrelles de plancher ne sont pas adéquatement conçues en terme de calcul de charge, il va y avoir un fléchissement des poutrelles ;

[161.2]ici, considérant qu'une chape de béton a été coulée par-dessus le pontage supporté par les poutrelles de plancher, il lui semble hasardeux de seulement se fier sur des relevés de niveau de la chape pour déterminer si les poutrelles se sont déformées, si une flèche excessive s'est produite.

[162] Un de ses mandats était de vérifier si les poutrelles avaient fléchi ;

[162.1] il a pris des mesures, on a une chape imparfaite (elle n'a pas été coulée avec de l'autonivelant mais manuellement, à être finie avec un lissage avec une machine), donc un relevé de niveau sur la chape de béton n'est pas nécessairement une indication directe d'une déformation au niveau des poutrelles de plancher ;

[162.2]il reste à calculer le plancher à partir des poutrelles de sous-sol ;

[162.3]E-4, page 33 (34 du pdf), à photo 13 et 14, le niveau laser autonivelant a été placé sous la structure du plancher, l'objectif de percher le niveau laser le plus haut possible est d'être le plus près possible du dessous des poutrelles de plancher du rez-de-chaussée ;

[162.3.1] la prise de niveau a été faite dans l'esprit d'une fiche de la GCR FT-9.4.3.1⁹ qui dit comment prendre ces mesures, cette

⁹ Le témoin n'a pas produit la fiche, voici les liens pour 2024 et 2023 :
<https://www.garantiegcr.com/app/uploads/2024/04/ft-9-4-3-1--01-2015-230525.pdf> ;
<https://www.garantiegcr.com/app/uploads/2023/01/ft-9-4-3-1--01-230131.pdf>



fiche illustre les étapes pour vérifier les niveaux des poutrelles et des poutres dans un bâtiment ;

[162.3.2] il constate une différence dans ses prises de mesures par rapport à Monsieur Bossus, il a essayé de mettre son niveau le plus près des surfaces possibles, très très haut ;

[162.3.3] il commente les prises du rapport Bossus (à B-113, paragraphe 48), il dit que ce sont des mesures par-dessus la dalle du rez-de-chaussée, ce sont « *des mesures plus imparfaites et qui ne représentent pas nécessairement le niveau des poutrelles de plancher* » ;

[162.3.4] à la page 9 de E-4 son rapport du 19 mars 2025 (mesures prises le 10 octobre 2024), il a pris des mesures au plafond ;

162.3.4.1. on a une variation d'au plus 1/8 de pouce sous les poutrelles, qui ont 13 pieds de long (il affirme par la suite, sur 24 pieds, puis par la suite il parle d'un secteur de superficie (B-17) environ 26 pieds x 15 ou 16 pieds de largeur, une marge de 1/8 de pouce par en haut ou par en bas sur l'ensemble de cette superficie), il a pris ses mesures autant sur la portée arrière que sur la portée avant, près de la poutre maîtresse au centre, il a pris une vingtaine de mesures à partir du plafond du sous-sol sous les poutrelles ;

162.3.4.2. en E-18 page 29, il a pris des mesures à un endroit indiqué par les Bénéficiaires près de l'escalier ;

[162.3.5] sur le plan du concepteur (B-17), dans la cartouche sous « charges vives » et « charges mortes », il est écrit « Déf Poutres » (même résultat pour « Déf Solives ») « L/360 Ch. Vive; L/240 Ch. Totale », c'est la déformation maximale auxquelles on devrait s'attendre pour les poutrelles de plancher ou les poutres ;

162.3.5.1.1. dans le cas d'une poutrelle de 13 pieds de long, une déflexion maximale de L/360 correspond à 7/16^e de pouce – ici c'est 1/8^e, on est largement correct pour le concepteur contractuel ;

162.3.5.2. au-dessus sur la chape, ¼ de pouce sur 15 pieds ;

[162.4] il commente le rapport Bossus B-121 (visite de février, rapport d'avril 2025), les mesures prises à 3.2.1 ; il constate que ce dernier a pris des mesures avec le laser sous les poutrelles du sous-sol et note que l'emplacement du laser est assez loin du plafond ;

[162.4.1] il affirme que l'on voit sur la photo au bas de la page 22 que le rayon laser arrive sur le ruban à mesurer à 38 et presque une



demi, on voit à la page suivante qu'il accote son ruban à mesurer sur la poutrelle de plancher ;

162.4.1.1. à son avis de par son expérience c'est beaucoup plus précis de hausser le rayon laser le plus près possible des poutrelles car quand on est rendu à environ 3 pieds de ruban à mesurer et qu'on essaie de s'accoter sur une poutrelle, ce n'est pas évident que s'assurer que c'est bien accoté et de s'assurer de la bonne verticalité du ruban à mesurer en même temps qu'on prend une photo et prend des notes vs prendre ses mesures à 6 pouces avec son ruban à 6 pouces ;

[162.5]il commente le rapport Bossus B-121 où du flambage est décrit à la section 3.2 paragraphe 15 « Nous constatons que la colonne composée du quatre (4) pièces de 2X6 localisée dans le secteur sous le secteur de la cuisine démontre un effet de flambage » ;

[162.5.1] il dit que quand on démarre le chauffage dans un bâtiment, il est possible jusqu'à un certain point qu'on ait un phénomène de retrait dû au séchage, ça peut causer un léger flambage de la colonne et de l'ossature en général, c'est normal ;

[162.5.2] il n'y a aucune corrélation avec les fissures de la chape de béton, la raison est simple : il y aurait eu un impact sur la structure de plancher de façon générale alors qu'ici, la localisation, l'envergure des fissures sur la chape ne traduit pas un mouvement ou un travail au niveau de la structure de plancher de façon générale ;

[162.5.3] si on avait eu un problème au niveau de la colonne centrale la structure de plancher aurait travaillé, se serait affaissée et on trouverait dans la section centrale des fissures ce qui n'est pas le cas, ici elles sont toutes situées sur les côtés entre les murs extérieures et les mezzanines – si on avait un manque de soutien au sous-sol c'est à cet endroit qu'on aurait des fissures, des déformations, et ce n'est pas le cas ;

[162.5.4] ses recommandations quant aux joints (paragraphe 17, B-121) dans la colonne, vu les joints à la suite de l'assèchement des 2x6, sa recommandation est de procéder à l'installation de vis structurales pour reconsolider, relier les pièces de bois, de même si on le voit ailleurs, mettre des tiges filetées ;

[162.6]il commente au paragraphe 33 du rapport Bossus (B-121) qui allègue une ouverture plus grande, soit 9/32e de pouce vs 5/32e de pouce :

[162.6.1] il affirme qu'aucune nouvelle fissure ne s'est manifestée entre ses visites ;

[162.6.2] l'ingénieur Bossus ne réfère pas à la pose d'un marqueur, d'un fissuromètre, à aucune démonstration technique valable qui



montre une évolution dans le temps, Bossus dit avoir essayé de prendre une mesure au même endroit, mais ce n'est pas une méthode valable pour établir une évolution dans le temps ;

[162.6.3] aux photos 19 et suivantes de son rapport à lui E-18, c'est pour montrer que les fissures ne sont pas parfaitement uniformes, donc à un endroit précis la largeur n'est pas la même à un autre endroit précis même très près l'un de l'autre, donc sa méthode n'est pas une méthode scientifique ;

[162.6.4] à la photo 32 de la page 37, on voit une plaquette de verre installée vers novembre 2024, de toutes les plaquettes vues, une seule était brisée, et les Bénéficiaires lui ont dit que ça avait été brisé par accident ;

[162.6.5] cette plaquette n'est pas un fissuromètre, qui lui est gradué et qui ne va pas de se briser mais bouger pour prendre des mesures.

[163] En contre-interrogatoire ;

[163.1] puisqu'il affirme que le pontage du plancher est excellent, est-ce que ça veut dire que la chape avec ses fissures est excellente?

[163.1.1] il répond (sans répondre à la question) que plusieurs facteurs peuvent expliquer la présence de fissures tout en excluant une cause structurale quant aux fissures ;

[163.1.2] il ajoute aussi, à la vue de la photo 55 prise le 13 décembre 2023 où la chape est recouverte, la finition (béton poli) du béton n'était pas réalisée à ce moment-là ; selon ce que lui a dit l'Entrepreneur, il restait encore des travaux à compléter au niveau de la chape de béton ;

[163.1.3] les deux mezzanines sont un facteur qui peut expliquer l'apparition de fissures, c'est un facteur probable, il ne sait pas à quelle date elles ont été construites, il ne sait pas non plus quand les fissures sont apparues la première fois, les mezzanines ne sont pas le seul facteur mais la construction des mezzanines peut avoir ajouter un poids et contribuer aux fissures ;

163.1.3.1. sous-question : à la vue du rapport A-22 d'Yves Duhamel (p. 352/527 « Expertise recommandée : Support inadéquat du plancher de béton observé ») il y a des photos de fissures avant la construction des mezzanines, quels sont commentaires ?

163.1.3.1.1. il répond que la présence de fissures est consistante avec son avis technique, les fissures ont pu être causées par plusieurs facteurs, comme le retrait, absence de joint d'expansion, l'absence



de styrofoam au périmètre de la chape de béton et en venant construire des mezzanines par la suite on peut avoir eu une légère évolution ;

163.1.3.2. sous-question, si les murs des mezzanines sur les plans sont des murs architecturaux et ne sont pas des *load bearing elements*,

163.1.3.2.1. il répond que c'est faux car ils supportent le plancher de la mezzanine, ils portent des charges de plancher mais pas le toit ou les murs extérieurs ;

[163.1.4] la chape elle-même n'est pas structurale ;

[163.1.5] les fissures dans la chape ne sont pas alignées avec les poutres LVL, elles sont dans le corridor entre les murs extérieurs et les murs de la mezzanine – l'axe central est la poutre LVL où il n'y a pas de fissure ;

[163.2] l'absence d'un joint de dilatation dans la chape est un exemple de « good workmanship » ?

[163.2.1] il répond que sur les plans de construction il n'y a pas d'indication que les joints d'expansion sont demandés ;

[163.2.2] à la sous-question, à part les plans, y a-t-il des instructions à respecter même si ce n'est pas sur les plans ?

163.2.2.1. il répond (note du Tribunal : sans répondre à la question) qu'il ne garantit pas que c'est toujours sur les plans d'architecture mais c'est une information qui pourrait être sur les plans d'architecture parce que c'est une chape de béton qui est apparente, qui est non structurale, donc qui relève de l'architecture ;

[163.3] dans le cahier de pièces de l'Administrateur, A-19, p. 232, le « plan fondation », c'est écrit *Parallam column*, est-ce que c'est ce qui a été installées?

[163.3.1] il répond non, ce qui a été installé sont des colonnes en 2X6, mais ça ne veut pas dire qu'elles sont inadéquates on voit souvent des colonnes en 2x6, on peut avoir des colonnes en 2X6 qui supportent une poutre, ça peut très bien se faire ;

[163.3.2] dans le plan Kefor B-126, la colonne P20 qui est la colonne principale [note du Tribunal : il est écrit en dessous : « (4) 2x6 »), the load « réactions 21843 »], il affirme ne pas avoir refait les calculs de Kefor, il constate qu'il est signé par un ingénieur, les critères de conception semblent avoir été respectés, il ne voit pas de problème sur place quant à la capacité des colonnes ;



[163.3.3] il ajoute qu'un rétrécissement a été constaté dans les colonnes, un certain jour apparaît, la recommandation est de mettre une vis structurale entre les pièces de 2X6 ;

[163.3.4] à la page 8 de son rapport, il écrit que le flambage a été calculé avec un petit niveau au lieu de 3 ou 4 pieds minimum, lui de façon visuelle sans prendre de mesure il conclut que c'est un rétrécissement normal d'une maison neuve, d'où sa recommandation d'y mettre des vis structurales ;

[163.3.5] à la sous-question, les espaces et le flambage (gaps and bowing) n'indiquent-ils pas un problème original ;

163.3.5.1. il répond que c'est mineur et ça peut être corrigé facilement ;

163.3.5.1.1. le Bénéficiaire commente et ajoute qu'il dit que c'est mineur alors qu'il n'a fait aucune analyse structurale ;

163.3.5.2. l'ingénieur Nadon ajoute que c'est usuel de mettre des cales en bois entre une colonne et une poutre LVL (ici 21,000lb utilisées pour la conception sur le plan Kefor) et sur place rien ne montre un affaissement de la poutre LVL ;

[163.4] à la question (posée deux fois) adding structural screws imply the original connection was not structurally adequate ?

[163.4.1] il répond, sans répondre à la question posée deux fois, qu'il n'était pas là lors de la mise en place de l'assemblage des colonnes et des poutres.

Gabriel Raymond

[164] Quant à la chape de béton, les travaux qui restaient à faire sur la chape de béton à la fin du contrat était le polissage.

Anne Delage

[165] L'inspectrice-conciliatrice affirme simplement que les Bénéficiaires dénonçaient la fissuration sur la dalle de béton du rez-de-chaussée, ce qu'elle a pu constater à sa visite d'avril 2024, ce qu'elle a catégorisé comme étant de la malfaçon qui doit faire l'objet d'une réparation.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[166] The Beneficiaries ask the Tribunal to issue the following orders (in a document given at the end of the six day hearing) :

8. DECLARE that the slab, radiant heating system, and supporting floor structure were not executed in accordance with the plans, specifications, and the rules of the art.

9. DECLARE that the defects affecting the slab, radiant heating system, and floor



structure are covered by the guarantee.

10. DECLARE that the radiant heating system constitutes the primary heating system of the residence, and that its proper functioning is essential to the habitability, performance, and integrity of the building.

11. DECLARE that the basement and main-floor concrete slabs were designed and intended to function as exposed polished concrete floors, and that any corrective work must be compatible with this architectural and functional intent, and shall not involve coverings, finishes, or methods that alter, conceal, or degrade the character and performance of polished concrete

HEATED FLOOR

Proof of Prior Compliance – Continuity Testing

12. ORDER the Entrepreneur to produce, within timeframe established by the Tribunal, any and all continuity and resistance testing records allegedly performed prior to the concrete pour, including:

- logs or reports prepared by a qualified electrician;
- documentation identifying the date of testing, the tested circuits, the measured values, and the person who performed the testing; and
- any documentation required by the manufacturer's installation instructions and applicable regulatory requirements to confirm compliance and preserve the system warranty.

13. DECLARE that, in the absence of such documentation, continuity testing cannot be presumed to have been properly performed in accordance with the rules of the art, manufacturer requirements, or applicable regulations.

Required Testing and Certification – Current Compliance

14. ORDER that the Entrepreneur carry out, at its expense and within timeframe established by the Tribunal, all manufacturer testing required to certify the radiant heating system, including:

- any testing required by the manufacturer, applicable codes, or regulatory authorities to confirm compliance, functionality, and preservation of warranty

15. ORDER that such testing be performed by a qualified electrician or certified professional, and that written test results and certification be provided to the Beneficiaries and the Administrator.

Defects in heated floor

16. DECLARE that the gaps in heated floor and importer installation of the radiant heating systems identified in expert report(s) accepted by the Tribunal are defects.

PROGRESSIVE CRACKING AND STRUCTURAL ASSESSMENT

17. ORDER that a complete structural assessment be carried out by registered engineer, including, without limitation:

- the main structural supports and columns;
- the loads between the slab, beams, and supporting elements and any observed sagging or displacement;
- an assessment of the foundation and its interaction with the slab and supporting structural elements, insofar as such assessment is necessary to determine the cause and progression of the observed cracking;
- an assessment of any interaction between the floor, walls, and roof truss systems, including verification of bracing and alignment;
- an assessment of whether the materials used are appropriate for the loads and spans prescribed in the structural and truss plans, including, without limitation:

- o the sizing, grade, and installation of joists, beams, and columns;



o the adequacy of materials and connections at critical load points; and
 o the beams, headers, and structural elements surrounding door and opening areas on the main floor.

CORRECTIVE WORK (RADIANT SYSTEM, SLAB, AND STRUCTURE)

18. ORDER that the slab, radiant heating system, and any contributing structural elements be corrected and remediated in accordance with the recommendations of the expert report(s) accepted by the Tribunal and ordered structural review, including any required:

- removal, repair, reconstruction, or reinstallation;
- reinforcement or correction of supports; and
- reconstruction of affected slab areas.

19. ORDER the subfloor in the upstairs bathrooms be repaired as identified in June 27, 2024 decision and the missing thermostats and heating mats for these bathrooms be returned to Beneficiaries.

Interim Protection and Assumption of Risk

20. DECLARE that, in the event the radiant heating system or supporting structure is found to be non-compliant and pending completion of corrective work, the Administrator, in its capacity as guarantor, must assume responsibility for ensuring that the building is protected against any risk to its integrity, habitability, or safety arising from the defects, including risks associated with the operation of a non-certified primary heating system.

21. DECLARE that such responsibility includes, where required, the implementation or authorization of temporary protective, mitigation, or safety measures necessary to preserve the building's integrity and habitability, and to avoid exposure to undue risk, until conformity is achieved.

[167] During the hearing, he pleaded that the radiant floor, is a bigger issue than they realized, their expert identified a lot of defects, and without the documentation required for the warranty they have a non-compliant system in their entire house and it was not done in accordance with the plans.

[168] It is the primary heating system of the house (the other source is the stove for the atmosphere).

[169] For the cracks in the floor, they believe that the underline structure, they want a complete structural assessment be carried out by a registered engineer that fully investigate the main structural support and column, assessment of the foundation in relation with the slab, interaction between the floor, the walls and the roof trusses, they all carry these loads that are connected to the other loads, they believe they need a comprehensive assessment to fully understand, they know there is cracked foundation, we know there is a crack in the floor, we know that there are sagging support columns, they need to a structural review to understand what the key issues are.

[170] They need an assessment on the materials that were used to know if they were appropriate for the loads – the plan foundation calls for parallam beam for the two main support columns and they are not, parallam beam they are 2x6's that are delaminating ;

[170.1] the Tribunal intervened and said they were two plans, one with parallam, but the one made by Kefor is what you have – he replies Kefor does not



say which column to use, they only give the dimension of the column, how big it is.

[171] He pleads that the main beam has a load of 20,000 lbs that does not work by a 2x6.

[172] All the key support in the structure we would like to see verification that they perform according with loads

[173] After the assessment, then corrective measures by properly veted experts.

[174] He is also asking :

[174.1] 19. ORDER the subfloor in the upstairs bathrooms be repaired as identified in June 27, 2024 decision and the missing thermostats and heating matts for these bathrooms be returned to Beneficiaries.

[174.2] he says that “this came up earlier today”, this was already in the GCR’s decision, they already called to be repaired, they contested it because of the cracked floor not because of that finding, they also did not receive the thermostats and heating matts for these bathrooms – they were invoiced but we did not receive them – he wrote “return” he meant “given” – Madam says “we paid for them”.

Décision sur le point 1

(1) Plancher chauffant

[175] Vu la preuve, le Tribunal accueille en partie la réclamation des Bénéficiaires pour le plancher chauffant, soit :

[175.1] la partie manquante dans la cuisine, sous ce qui était clairement une table de cuisine sur les plans ;

[175.2] une surface devant les électros de laveuse-sécheuse ;

[175.2.1] l’ingénieur Bossus écrit :

le corridor menant à l’espace où se trouvent les appareils électroménagers de laveuse-sécheuse démontre un plancher non chauffé, et ce, jusqu’au mur attenant latéral droit. Or, seule une zone de l’ordre de 3 pieds linéaires ne devait pas démontrer de tels câbles, soit là où nous trouvons les appareils électroménagers de la laveuse-sécheuse à linge ;

[175.2.2] le rapport de l’ingénieur Nadon confirme: « Devant l’espace prévu pour la laveuse et la sécheuse au RDC, un espace d’environ 6pi² n’est pas muni de câbles chauffants dans la chape de béton »

[175.2.3] le Tribunal considère que les Bénéficiaires n’ont pas à avoir les pieds gelés dans des endroits où ils pourraient avoir à vaquer à leurs occupations, et considère que l’accès à la laveuse-sécheuse consiste à une telle occupation ;



175.2.3.1. à titre d'exemple, dans l'affaire *Trudel et Terrain DEV Immobilier inc. (Terrain Dev Construction)*¹⁰, le soussigné a accueilli comme étant une malfaçon, l'absence de plancher chauffant sous une vanité ne reposant pas par terre, la Bénéficiaire ayant les pieds gelés en y ayant accès ;

175.2.3.1.1. le soussigné avait fait sienne l'opinion de la Cour supérieure dans *Entreprises Stévalka inc. c. Farah*¹¹, et fait siens, les motifs de la Cour :

[72] Le contrat prévoit la pose d'un plancher chauffant dans la salle de bain des maîtres. [...] L'installateur n'a donc pas installé de plancher chauffant sous la vanité. [73] [...] Si la vanité ne repose pas par terre, le plancher chauffant doit être posé sous cet espace.

[175.3](3) zone de chauffage au sous-sol dans la pièce utilitaire **et** section du plancher auprès du mur délimitant ladite pièce utilitaire (rapport de l'ingénieur Bossus) ;

[175.3.1] en plus du rapport Bossus, le rapport de l'ingénieur Nadon :

Une zone de chauffage est également incomplète au sous-sol dans la pièce utilitaire. Il semble s'agir d'une erreur lors de la mise en place des câbles chauffants avant la coulée de la dalle de béton sur sol. **Selon le plan de chauffage qui aurait été approuvé par nos mandants et l'électricien le 10 octobre 2023, il semble effectivement manquer cette zone.** ; [nos caractères gras]

[175.3.2] le Tribunal rejette l'opinion de l'inspectrice-conciliatrice à cet effet, qui a affirmé à l'audience « on ne met jamais de plancher chauffant dans une salle mécanique », cela était prévu au plan et son absence constitue en droit de la malfaçon, couvert par GCR ;

[175.3.3] il va de soi que comme travaux correctifs, les éléments tel les chauffe-eau ou autre, n'auront pas à être déplacés car il n'y a pas de plancher chauffant à mettre en dessous de ces éléments et une distance minimale prévue aux guides d'installation devra être respectée autant pour les éléments installés dans cette salle, que pour la surface auprès du mur.

[176] The Tribunal dismisses the rest of the claim.

¹⁰ 2024 CanLII 71469 (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k6327>>

¹¹ Entreprises Stévalka inc. c. Farah 2014 QCCS 1842 (Yves Poirier, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/g6qcb>> (appel sur d'autres points rejetés sur requête Farah c. Entreprises Stévalka inc 2014 QCCA 1370 <<https://canlii.ca/t/g82j1>>



- [177] The Tribunal dismisses the claim concerning the alleged absence of zigzag, based on the opinion of Ingénieur Nadon who stated « que c'est possible qu'en fin d'installation et selon la géométrie d'une pièce (ou conditions de chantier) qu'on ne soit pas en mesure d'installer parfaitement la fin du matelas chauffant donc c'est possible d'installer le fil chauffant final à la main selon l'espace restant, en respectant la distance entre les fils et évitant le chevauchement. »
- [178] The Tribunal agrees with ingénieur Nadon that distances to be respected in the Guides are minimal distances as it is what it is written - as far as the distance from the walls measured by ingénieur Bossus, there was no allegation from the Beneficiaries of any specific prejudice.
- [179] The Tribunal dismisses the Beneficiaries' request from GCR to obtain any logs, reports, etc., certificate issued by an electrician, this is not covered by the *Regulation*.
- [180] The Tribunal regrets the time lost by Bossus' testimony that the two zones were connected in the same thermostat and not separately, at this connection was made by the Beneficiaries, not by the Contractor.

(2) Fissures à la chape de béton

- [181] L'Administrateur a accueilli la réclamation pour les fissures dans la chape de béton comme étant une malfaçon à corriger.
- [182] Les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage pour préciser la cause de ces fissures, soit un problème structural.
- [183] Le Tribunal est d'accord avec les Bénéficiaires sur la présence d'un vice structural, d'accord aussi avec l'ingénieur Bossus que les travaux correctifs devront être établis par un ingénieur et « scellés » par ce dernier.
- [184] Le Tribunal considère qu'il y a vice quand les madriers de 2X6 des colonnes sous le plancher se mettent à se séparer et créent des ouvertures si rapidement après la construction d'une maison neuve.
- [185] L'ingénieur Nadon dit « il ne sait pas non plus quand les fissures sont apparues la première fois » et pourtant, les Bénéficiaires disent les avoir vues la première fois le 28 janvier 2024 (alors qu'avant, la chape était recouverte et son état non apparent) et le 17 avril 2024 l'inspectrice-conciliatrice a effectué une visite qui lui a fait conclure que ces fissures étaient de la malfaçon à réparer.
- [186] Le Tribunal considère invraisemblable la cause invoquée par l'ingénieur Nadon pour l'espacement constaté dans la colonne des 2X6 à l'origine collés entre eux, soit que c'est arrivé quand on part le chauffage « *quand on démarre le chauffage dans un bâtiment, il est possible jusqu'à un certain point qu'on ait un phénomène de retrait dû au séchage, ça peut causer un léger flambage de la colonne et de l'ossature en général, c'est normal* » ;
- [186.1] considérant le poids de ce qui est au-dessus des madriers de 2X6, la compression rend plus vraisemblable la cause du résultat constaté ;



[186.2]l'ingénieur n'a produit aucun document au soutien de sa prétention pour des colonnes de madriers de 2X6 qui supporte la compression du dessus ;

[186.3]l'humidité du bois est selon des normes, sinon (il n'y a eu aucune norme de produite à l'audience) la règle de l'art, pour éviter ce genre d'effet qui déborde l'exclusion du *Règlement* pour l'assèchement des matériaux ;

[186.4]le Tribunal ignore pourquoi, selon cette théorie, seulement à cet endroit le bois aurait bougé à cause du séchage.

[187] Le Bénéficiaire a demandé deux fois à l'ingénieur Nadon de commenter la phrase suivante, et ce dernier n'a pas répondu : "adding structural screws imply the original connection was not structurally adequate",

[187.1] par la suite, l'ingénieur a dit que la cause pouvait être seulement le chauffage et seulement une « structural screw » avait à être ajoutée.

[188] Quant aux mezzanines et à leur poids, même si construites par les Bénéficiaires (ou leur sous-traitant), elles étaient déjà prévues au plan (E-18B, page 6).

[189] Quant au revêtement de la toiture en tôles et à son poids, même si installé par les Bénéficiaires (ou leur sous-traitant), il était prévu au plan (E-18B, page 7) mais surtout, cette toiture en tôle a été installée en août 2024, donc après l'apparition des fissures, après la visite de l'inspectrice-conciliatrice et après la première visite de l'ingénieur Bossus.

[190] Les fissures se forment là où il y a une plus grande faiblesse – le Tribunal considère non concluant, la démonstration de l'ingénieur Nadon sur la localisation des fissures.

[191] L'ingénieur Nadon allègue dans son rapport d'expert que les problèmes structuraux n'ont pas été dénoncés ;

[191.1]d'abord, il s'agit d'une opinion juridique irrecevable en droit ;

[191.1.1] d'après la Cour d'appel, dont dans *Premier Tech Itée c. Dollo*¹² ([109] [...] « Une opinion n'est cependant ni nécessaire, ni pertinente pour décider de la question de droit que le tribunal doit trancher ») et *Fournier c. Lamonde*¹³ ([22] « En conséquence, l'usage d'opinions juridiques dans de telles circonstances est à proscrire. »), l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique ;

[191.2]sur le fond, l'ingénieur Nadon a erré en droit : la Cour d'appel a déterminé il y a plus de vingt ans que le Tribunal est saisi du différend et non des termes utilisés dans la dénonciation ;

¹² *Premier Tech Itée c. Dollo*, [2015 QCCA 1159 \(CanLII\)](https://canlii.ca/t/gk1dr), <<https://canlii.ca/t/gk1dr>>

¹³ *Fournier c. Lamonde*, [2004 CanLII 76676 \(QC CA\)](https://canlii.ca/t/gnt4k), <<https://canlii.ca/t/gnt4k>>



[191.2.1] la Cour d'appel affirme dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹⁴:

[33] Je conclus de ce qui précède que le **différend** n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; **qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire** ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur^[11]¹⁵, et que **ce différend**, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), **sera par la décision d'un arbitre** qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie^[12]¹⁶; [...];

[191.2.2] la Cour supérieure reprend ce jugé dans l'affaire *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart*¹⁷;

[27] Le fait pour GCR de ne pas avoir traité, le 3 février 2016, l'ensemble de la demande du bénéficiaire, ce qui comprenait la dénonciation d'octobre 2015, ne peut servir de fin de non-recevoir à la juridiction de l'arbitre. Cette question est au cœur de la compétence de l'arbitre et sa décision est raisonnable.

[30] [...] Le différend qu'il doit trancher n'est pas fonction de la seule réclamation du bénéficiaire. **Peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.** ;

[191.3] ici la dénonciation porte sur des fissures et pour le Tribunal, à sa face même, cela incluait toutes les causes de fissures, incluant les problèmes structuraux, qui n'ont d'ailleurs pas été rejetés par la GCR dans sa décision du 27 juin 2024 qui reconnaissait le défaut couvert par la GCR ;

[191.4] quant à la remarque de l'ingénieur Nadon que les fissures étaient apparentes, elle est non pertinente considérant que la GCR a accueilli la réclamation sous l'angle de la malfaçon et que l'Entrepreneur ne s'est pas pourvu en arbitrage – de façon subsidiaire, d'une part en décembre, la chape était couverte et non apparente, d'autre part, les Bénéficiaires bénéficient de la protection de l'article 19.1 du *Règlement*, tel que mentionné ci-haut.

[192] Reste une dernière question : les travaux correctifs.

[193] A l'origine, la décision du 27 juin 2024 ne parle que de malfaçon à corriger, sans définir les travaux correctifs, ce qui est la pratique vu l'article 2099 C.c.Q., soit qu'il appartient à l'Entrepreneur de déterminer les moyens pour parvenir au résultat.

¹⁴ AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

¹⁵ [11] Paragraphe 18, 7^o du *Règlement*.

¹⁶ [12] Articles 19, 20 et 21 du *Règlement*.

¹⁷ 2019 QCCS 40 (Danielle Mayrand, J.C.S.).



[194] Vu la nature du dossier, incluant l'historique entre les parties qui sont devant les tribunaux judiciaires, le Tribunal ordonnera à la GCR de déterminer les travaux correctifs par un ingénieur tiers, sous réserves pour la GCR de pouvoir en réclamer les frais à l'Entrepreneur.

[195] Il est établi depuis longtemps que le Tribunal d'arbitrage a la compétence juridictionnelle pour définir les travaux correctifs ;

[195.1] en 2002, dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire*¹⁸, la Cour supérieure jugea :

[92] Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. Il détermine les travaux que l'Entrepreneur devra effectuer en vertu de la loi, et en définit les modalités d'exécution. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi.

[195.2] enfin, la Cour d'appel dans l'arrêt *Construction Réal Landry inc. c. Rae*¹⁹, a maintenu la décision arbitrale qui avait retenu la solution proposée par un expert :

[11] [...] L'objet de l'arbitrage était de déterminer laquelle des diverses solutions proposées par les experts des parties serait appliquée pour corriger les malfaçons constatées dans le bâtiment. [...]

[30] Certes, la solution recommandée par l'expert des intimés serait plus durable que celle favorisée par la Garantie et par l'arbitre. Toutefois, le rôle de l'arbitre, rappelons-le encore une fois, n'était pas de vérifier si l'administrateur avait choisi « la meilleure solution possible », mais seulement de s'assurer que la solution retenue était conforme au plan. [...]

[196] Le Tribunal fixera un cadre pour les travaux dans ses conclusions.

(3) The bathroom

[197] The GCR's decision rendered on June 27, 2024, on this Point finished by :
« Relativement au panneau de contreplaqué délaminé dans la future salle de bain, l'entrepreneur devra le remplacer ».

[198] The bathroom was not the object the arbitration, neither announced before the hearing, nor the object of the five and half days of the hearing when the proof was introduced.

[199] At the time of plea, the Beneficiaries request an order on something “that came up earlier today” (19 December 2025), concerning thermostats and heating mats for these bathrooms to be returned or given to them.

¹⁸ 2002 CanLII 23777 (Jacques Dufresne, j.c.s.).

¹⁹ 2011 QCCA 1851.



[200] This new request against GCR is rejected because it was presented after the hearing of the proof, and after the Beneficiaries had been ordered, before the hearing, to submit the list of disputes in arbitration for the hearing.

[201] Subsidiarily (*obiter dictum*), not having heard the evidence of everyone on this request, the Tribunal is far from being certain that, in the *Regulation*, it is said that GCR guarantees the return of thermostats and heating mats.

[202] Finally, the GCR's decision of June 27, 2024 « Relativement au panneau de contreplaqué délaminé dans la future salle de bain, l'entrepreneur devra le remplacer » is maintained.

2 Isolation du toit non conforme au plan

[203] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur avait rejeté la réclamation en ces termes :

Au cours du mois de septembre 2023, soit avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires informent l'entrepreneur que l'isolant de la toiture a une résistance thermique de R56 plutôt que de R60, qu'au surplus son installation est déficiente puisque les deux épaisseurs de l'isolant n'ont pas été installées à contre sens pour permettre de couvrir la structure des fermes de toiture, et que l'isolant utilisé diffère de celui mentionné aux plans de construction

Le 13 décembre 2023, lors de la visite de l'entrepreneur en présence de l'un des bénéficiaires, l'entrepreneur a pu constater que les travaux d'isolation de la toiture étaient en voie d'être refaits par les bénéficiaires et qu'en ce qui a trait à la substitution des matériaux, l'entrepreneur a mentionné qu'il a dû utiliser ce qui était disponible sur le marché au moment de la construction.

Lors de sa visite, l'administrateur a pu constater que les bénéficiaires ont fermé le plafond avec des panneaux d'isolation rigide recouverts d'une membrane d'aluminium, que la pose de la fourrure était complétée et que le revêtement de planches de bois était en cours d'exécution.

Les bénéficiaires ont aussi informé l'administrateur qu'ils ont exécuté tous les correctifs relatifs à l'isolation de la toiture et ils en réclament les coûts déjà payés dans leur contrat, soit un montant d'environ 21 300 \$. [nos caractères gras et surlignage]

Dans un premier temps, l'administrateur n'est pas d'avis que les travaux exécutés par l'entrepreneur n'étaient pas conformes. En effet, après discussion avec le technologue de l'entrepreneur, ce dernier indique que la façon dont l'entrepreneur avait installé l'isolant était conforme à ses plans.

Au surplus, l'administrateur est d'avis que même si les travaux n'avaient pas été conformes, les bénéficiaires ont exécuté des travaux correctifs avant l'intervention de l'administrateur et que ces travaux n'étaient ni urgents ni conservatoires et que dans ces circonstances, il n'aurait pu en ordonner le remboursement.

Analyse et décision

En ce qui concerne le point 2, il s'agit d'une demande de remboursement pour des travaux qui ont été réalisés par le bénéficiaire avant l'intervention de l'administrateur.

En pareilles circonstances, l'administrateur doit se référer au paragraphe 5 de l'article 18 du Règlement [...]

Or, l'administrateur est d'avis que les travaux qui ont été exécutés par le bénéficiaire avant la visite des lieux n'étaient ni conservatoires, ni nécessaires, ni



urgents. En effet, la situation qui était en place avant que ces travaux ne soient exécutés, n'affectait pas la sécurité des occupants et n'était pas de nature à causer une détérioration prématurée du bâtiment.

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 2.

Stéphane Bossus

[204] L'ingénieur Bossus, produit par les Bénéficiaires, écrit à son rapport (B-113, section 4.11) :

Le plan de construction, page 7, indique que la résistance thermique de l'isolant posé dans le vide sous toit devait être de R-60. Or l'entrepreneur a plutôt posé deux (2) ballots de laine superposés de R-28 respectivement. De plus, le même plan de construction indique que les ballots de laine devaient être posés en « deux plis croisés ». Or, l'isolant n'a pas été posé ainsi, dérogeant donc des plans de construction non seulement en termes de résistance thermique, mais aussi en termes de mode de pose. La meilleure pratique de l'industrie est à l'effet que l'isolant devait être posé en deux plis croisés, à savoir avec superposition des éléments d'ossature et des ballots sous-jacents pour éviter les pertes thermiques. [...] Avant de quitter les lieux, l'entrepreneur avait réalisé l'isolation sur environ 60 % de la surface du vide sous toit. Il apparaît de la déclaration des mandants que « l'entrepreneur a refusé de corriger l'isolation pour se conformer aux plans de construction ».

[205] L'ingénieur Bossus ajoute que les deux plis croisés ont l'avantage de chevaucher les membrures inférieures des fermes de toit mais selon les photos, la laine n'a pas été installée de façon croisée mais de façon parallèle (photo du haut, page 63), ce qui donne une moins bonne isolation ;

[205.1] en d'autres mots, l'Entrepreneur n'a pas respecté les plans quant à la pose de l'isolation dans le vide sous toit, au lieu de plis croisés qui donnent R60, on a deux ballots laines superposées, qui donnent un total de R56 (2 x R28) ;

[205.1.1] la différence n'est pas grande (R60 vs R56) mais la vraie différence est le « non-chevauchement » de l'ossature, des membrures inférieures des fermes de toiture, c'est là qu'on a une différence majeure.

[206] La photo du bas à la page 63 remise par le Bénéficiaire, qui porte la date du 7 novembre 2023, montre que les travaux d'isolation du vide sous toit n'étaient pas terminés, il manquait 40%.

[207] Ses observations sont uniquement en fonction des photos et non en fonction de la maquette p. 62 de B-113, selon la déclaration crédible de ses mandants ; à sa visite du 4 juillet le plafond était fermé il a demandé de voir des photos

Marina Hauschild

[208] This is their email to the Contractor of November 7th, 2023 (A-17.3 p. 92) :

Craig.

Please stop work on insulation and strapping until we have a solution agreed on.



The current direction of work is not acceptable. We need to get a professional insulation firm to do the installation.

The ceiling is not R60 as per plan and you proceeded with R56 without discussing with us beforehand. In addition, the ceiling insulation is totally ineffective if each bay has a huge gap and joints are not properly overlapped, see attached photos.

[209] They started to remove the entrepreneur's insulation on an emergency basis they had to seal the house ; they could not leave the house open and not heated during the months of winter.

[210] She spent her Xmas holidays to do removal, disposal of faulty installed insulation and installation of new insulation.

[211] The Beneficiaries replaced the insulation, installed their own aluminum panels, installed wood planks on the ceiling, installed a vapor-barrier on the walls.

[212] She notified the Contractor and GCR that during winter the building had to be closed and heated to protect the work that was done.

[213] She sent an email of November 29, 2023 (B-129, p. 495/B-141 p. 31) to GCR mentioning that they needed to address the issue with some urgency :

We have an issue with our builder and need to address the issue with some urgency. [...] 1. The builder did not install the roof insulation correctly and it was stopped half completed. There are two issues 1. The plan shows R60 but he installed R56 without consulting us. 2. More importantly. The Roxul batts were not installed correctly. The overlap vertically but not horizontally around the truss, meaning the ceiling is R56 but every two feet there is a 1.5 inch gap with no insulation. His proposed mitigations (in email) were not satisfactory to us and he is not accepting responsibility for the mistake. We have lost confidence in the builder and need to quickly correct the roof insulation as winter is here. Please advise on how we can proceed in advance for filing the formal claim procedure.

[214] She adds that "we had insurance from the contractor that the building was ready to be closed for winter" ;

[214.1] she claims to have two confirmations from the Contractor on November 8 (B-129, p. 486), and November 18 to shut down the sites and protect from winter ;

[214.1.1] as the Tribunal noted to her that these emails were not coming from the Contractor but from her, she claimed they confirm their agreement ;

[214.1.2] the Tribunal noted to her that there was no mention of "protection of the site for the winter" or this protection would be "as per our agreement" ;

214.1.2.1. the Tribunal notes here that, more than once, he said during the hearing that he had never seen an email from Contractor that he was committed to closing the building for winter, and as of today, he has not seen one.



Daniel Haufschild

[215] On January 5th, a call from GCR advised them to join the 2 claims (one of December, one of January) and he claims that this caused more delays ;

[215.1] the roof defect was reported in December, it would have been resolved in February – it resulted in a flood in April with mold – it created an emergency and he was inhibited to respond properly, that aggravated the situation ;

[215.2] the Tribunal will discuss this statement below.

[216] They sent the above-quoted email on 7 November 2023, (A-17.3, p. 92) :

[...] The ceiling is not R60 as per plan and you proceeded with r 56 without discussing with us beforehand. In addition, the ceiling insulation is totally ineffective if each bay has a huge gap and joints are not properly overlapped, see attached photos,

as section 3.2 of their contrat d'entreprise states that in case of substitution of materials, the Contractor must notify the Beneficiary in advance, which was not done in here :

[...] l'entrepreneur pourra, à ses frais, substituer d'autres matériaux de nature et de qualité au moins équivalentes, à la condition, cependant, d'en aviser le client au moins soixante-douze (72) heures à l'avance. Le client aura alors l'opportunité de s'objecter à cette substitution [...].

[217] They were not notified, the Contractor locked them into "fait accompli".

[218] (A-17.3, p. 94), the Contractor was aware of the gap as of November 13, 2023, he sent this email to the Beneficiaries :

Craig McVeigh <craig@[...]> Mon, Nov 13, 2023 at 10:31 AM
 To: Daniel H <@[...]@gmail.com>, Melissa Lepine <melissa@[...]>
 Cc: Marina Haufschild <@[...]@gmail.com>

Good Morning,

I have asked Melissa to revise your statement of account, the check that you gave me last week was returned last Friday Nov, 10.

We should correspond by email and include all four of us for any changes or details of scope of work.

For the insulation we are on standby for now awaiting Roxul from supplier, here are some notes regarding this;

-we have stopped work at your request and supply

-2 batts of R28 were installed crossing joints along the axe of the trusses (R30 and R32 were unavailable due to strike at Roxul factory)

-vapour barrier is in place to hold in place with staples, will need to add furrings in order to complete areas that have been completed in order to assure safety and insurance

-In order to complete an effective R60 roof insulation here are 2 of our recommendations; (this would have been needed to add anyways, or wait for production to restart at the Roxul factory)

a- replace vapour barrier with an R4 rated Excel sheathing

b- add R4 cellulose (or blown in Roxul) over the pad roxul



-The advantage of these 2 recommended methods is that the thermal bridging through the trusses will be addressed.

[...]

Please let us know as soon as possible when you will be able to transfer payment up to date so that we can continue the work. I am available between 2-3 this afternoon if you would like to discuss over the phone

[218.1]that email was followed by Beneficiaries' email of the same date (B-129, p. 489) "[...] *The houses needs to be closed for winter immediately and with a roof, and we need to resolve these issues and agree on a way forward by tomorrow*" ;

[218.1.1] this email is another evidence that they give proper notice to the Contractor, the Beneficiary adds that the Contractor had the opportunity to change his approach but decided not to.

[219] On November 7 the Contractor had done 60% of the roof – the Contractor left part not insulated.

[220] On December 11, 2023 (B-129 p. 360 and 361), the Beneficiaries sent an email to Louis Deslauriers, inspector, GCR, he made a demonstration to the inspector with pictures that there was enough space to cross the batts "We talked about achieving higher insulation value in the house by crossing batts between the structural elements of our scissor truss".

[221] The refusal by the Contractor to act forced the termination of the contract ;

[221.1] it was December, they advised Contractor and GCR of the defects, GCR did not take action, they took emergency action, the Contractor had completed 60% at the point and had temporarily heated, while soffits were all opened to the outside air, there were three small heaters for the entire structure.

[222] In cross-examination ;

[222.1]he underlines that, even if there is a clause on substitution of materials in his contrat d'entreprise (section 3.2), he was never informed of the fact there would be a substitution ;

[222.2]he admits that he asked all work to be stopped on November 7th ;

[222.3]to the question - he did have a say as he stopped the work regarding roof insulation ;

[222.3.1] he replies that he told Mr. McVeigh that the roof was not correct, and McVeigh continued to work, he never notified them of a substitution of material ;

[222.4]to the question in E-13, on November 13th, Mr. Veigh wrote :

For the insulation we are on standby for now awaiting Roxul from supplier, here are some notes regarding this;

-we have stopped work at your request and supply



-2 batts of R28 were installed crossing joints along the axe of the trusses (R30 and R32 were unavailable due to strike at Roxul factory)

-vapour barrier is in place to hold in place with staples, will need to add furrings in order to complete areas that have been completed in order to assure safety and insurance

-In order to complete an effective R60 roof insulation here are 2 of our recommendations; (this would have been needed to add anyways, or wait for production to restart at the Roxul factory)

a- replace vapour barrier with an R4 rated Excel sheathing

b- add R4 cellulose (or blown in Roxul) over the pad roxul

-The advantage of these 2 recommended methods is that the thermal bridging through the trusses will be addressed.

[222.4.1] he admits that Mr. McVeigh stopped at their request, but adds :

222.4.1.1. that the strike of Roxul factory was not relevant because the material he wanted to install was not consistent with the plans ;

[222.4.2] in reply to the question if Mr. McVeigh was here proposing solution to achieve the index insulation and to close the building for winter, he denies it as the proposed solutions were not consistent with the plans ;

[222.4.3] in reply to the question if Mr. McVeigh was here proposing a solution to achieve an effective roof insulation, he denies it, as that proposed solution did not meet the plan requirements for crossing the batts in thermal bridging ; he proposed a solution that reached the R value, not the thermos bridging requirements, having two large batts do not allow you to cross the batts as plans, how you achieve the total R must be compatible with the truss set up ;

[222.4.4] in the reply to the question, what do you propose if the only ones available are R28, he replies that the batts that he needed were actually for 4 inch, they were available – the Beneficiaries got them and they were available because he needed a 2x4 batt, not the two R30 batts ;

222.4.4.1. the insulation value of R60 is correct, but it had to be composed of individual components that fit the context of the roof structure, you cannot get the thermobridging by bringing a large batt, you need 2X4 batt to begin with and then put whatever you want on the top of that, but the first batt that was available – so they had no issue getting the material because they had the right solution ;

[222.5] he admits that after the Contractor abandoned the site, they made the whole insulation themselves ;



[222.6] on December 5th, they terminated the contract for cause which includes abandonment of the site when they informed him about the insulation, after that there was no progress, also financial issues, defects, they saw low progress but high bills on carpentry ;

[222.7] he admits the last day of work of McVeigh and his team, was November 23rd, 2023 – he sent an email of that date (B-56) ;

Craig.

We went by the site and looks like the workers are just wrapping up.

As we are now concluding this phase, we would like to

1. Get updated invoice and account statement for everything to date so we can do a transfer next week.

2. Please order a GCR inspection as soon as possible and we would like to be there for it. Anytime tomorrow or next week. I called them and they said it had to be arranged through the contractor

Daniel

[222.7.1] all the subtrade had disappeared, they have never got the roof as requested repeatedly, the email was sent at 1:00PM while they were billed for 9 hours on that day ;

[222.7.2] in reply to the question that there is no complaint in that email about the roof insulation, there was no reference that the contractor was abandoning the site ; he replies it was just to mention they were wrapping up ;

[222.8] you said you replaced the whole insulation as an emergency measure ?

[222.8.1] he replies yes ;

[222.9] is it not true that after you replaced it you still have water infiltration?

[222.9.1] he replies he does not understand the link between insulation and the water – the flood was observed after the insulation in time ;

[222.10] what was the emergency of replacing all the insulation in December?

[222.10.1] he replies, two folds : he refused to install it to plans, and only 60% of the ceiling was done ;

[222.11] to the question, as of today, did you complete the insulation :

[222.11.1] he answers yes ;

[222.12] in reply to the question is it not correct that the infiltration of April 8th was after he had replaced all insulation in the roof – aluminum sheeting and wood planks ?

[222.12.1] he says we had partially completed the insulation except the heading insulation, he had completed emergency installation through the winter, later after this they finished installing full



insulation over the header because they needed exterior walls to support insulation.

Éric Nadon

[223] Quant à l'isolation de la toiture, le 1^{er} mai 2024 à sa première visite, ses photos montrent ce qu'il a vu (p. 61 et 62, E-4) – ses photos 54 et 55 montrent la situation au 13 décembre 2023, de la laine isolante en partie installée au plafond, le polythène n'est pas complètement installé, l'isolation dans les murs extérieurs qui n'est pas complétée, ses photos 56 et 57 montrent ce qu'il a constaté, on n'a plus un accès visuel à l'isolation dans les murs extérieurs et au plafond, il n'est pas en mesure de constater, le pare-vapeur blanc a été installé après.

[224] Il commente B-113, p. 62 sur l'isolation parallèle et non superposé : il comprend le contenu du plan, quand on installe de l'isolation dans un toit, avec les conditions de chantier on ne peut pas toujours installer comme sur les plans un chevauchement vu la conception des fermes de toit, des membrures de toiture, l'architecte fait ses plans avant l'ingénierie.

[225] Il commente E-13, courriel de Craig McVeigh du 13 novembre 2023, qu'il est en standby pour l'isolation, il propose deux recommandations a- et b- pour atteindre R-60, il manquait R-4 pour se conformer aux plans, et propose un « vapour barrier » de R-4 ou ajout d'un panneau de cellulose de R-4, il affirme que c'est une valeur ajoutée par rapport au plan, ça ne déroge pas aux plans qui demande R-60, les mesures proposées répondent aux exigences en la matière.

Gabriel Raymond

[226] Le représentant de l'Entrepreneur affirme que dans le cadre de l'isolation du toit, ce qu'eux ont installé, ils ont mis deux plis de Roxul R28, totalisant R56 avec l'ajout du panneau R4 pour arriver à R60 comme sur le plan B-18 p. 9/9 – T1 – Toiture R-60 ;

[226.1] il y avait une grève chez Rockwool (il réfère à E-14, un article de journal du 18 octobre 2023 titrant que la grève de sept semaines y prend fin) qui a rendu difficile l'approvisionnement, ils ont cherché une équivalence.

[227] Ils n'ont pas été en mesure de terminer les travaux d'isolation lors de la dernière semaine de travail, les Bénéficiaires ayant mis fin aux ententes contractuelles.

[228] Le 17 avril 2024, lors de la visite de la GCR, il était présent, il a remarqué que l'isolation de la toiture avait complètement été refaite par les Bénéficiaires ;

[228.1] de façon à croiser les plis de façon différente.

Louis Deslauriers

[229] Il est inspecteur de la GCR, inspection préventive, membre de l'Ordre des technologues professionnels.

[230] Il a procédé à une deuxième [note : la première était pour un autre motif, voir ci-après] inspection le 5 décembre 2023, à la suite d'une demande des Bénéficiaires la suite de l'isolation de l'entretait ;



[230.1]sur place, pour la GCR, l'installation sur place était conforme aux normes du Code du bâtiment.

[231] À ce moment-là, il avait fait le tour du bâtiment et rien n'avait paru incorrect.

[232] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[232.1]l'isolation que vous avez inspectée le 5 décembre, c'était l'isolation mise par l'Entrepreneur ? Il répond exactement ;

[233] Au 5 décembre, ce n'était pas à sa connaissance que le contrat d'entreprise avait été résilié.

Anne Delage

[234] Ici, quand elle est allée le 17 avril, si on regarde ses photos où tous les travaux sur ces photos avaient été faits par les Bénéficiaires, les Bénéficiaires ont entièrement retiré ce que l'Entrepreneur avait fait, et ont refait l'isolation de la toiture, ce n'était pas de mesures urgentes et conservatoires de sorte que ce point a été rejeté pour ces raisons-là ;

[234.1]ce ne sont plus les travaux de l'Entrepreneur qui sont là mais ceux des Bénéficiaires ;

[234.2]comme ce ne sont plus les travaux de l'Entrepreneur qui sont présents, elle ne peut pas lui attribuer une responsabilité.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[235] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

22. DECLARE that the roof insulation as installed by the Entrepreneur did not comply with the approved plans for thermal performance.

23. DECLARE that the Beneficiaries' intervention was reasonable given the risk of deterioration or loss of performance, and the fact that, in December, the building was subject to temporary heating conditions and was not fully enclosed, creating a risk to the structure and building components.

24. ORDER reimbursement of the reasonable and eligible costs incurred by the Beneficiaries for corrective insulation work. See Appendix A.

[236] At the hearing, the Beneficiary only read the above paragraph without referring specifically to the *Regulation*.

Décision sur le point 2

[237] The Tribunal's decision on Point 2 refers exclusively to what Point 2 is about, that is insulation of the roof installed by the Contractor but replaced by the Beneficiaries.

[238] Based on the evidence of this particular case, the Tribunal dismisses the Beneficiaries application based on the *Regulation*.

[239] The Beneficiaries are requesting the Arbitration Tribunal to :

23. DECLARE that the Beneficiaries' intervention [note : they completely replaced it] was **reasonable** given the risk of deterioration or loss of performance, and the fact that, in December, the building was subject to temporary heating conditions



and was not fully enclosed, creating a risk to the structure and building components.

but there is no coverage in the *Regulation* for that declaration.

[240] Article 18 (5) of the *Regulation* only allows reimbursement for **the cost of necessary and urgent conservatory** repairs and in this particular case ;

[240.1] on November 7th, the Contractor had not completed the insulation, the evaluation is 60% ;

[240.2] on November 7th, the Beneficiaries had sent him an email to stop the work on insulation and informed the Contractor : “we need to get a professional insulation firm to do the installation” ;

[240.2.1] there is no proof on which “professional insulation firm” they contacted on November 7th or after to do the installation while winter was not far ;

[240.3] on December 5th they cancel their contract, on December 13th they proceed to the reception with reserve ;

[240.3.1] before the reception and the cancelation of the contract, GCR was requested to do an inspection, but these were before the reception of the work, and before any claim under article 18 of the *Regulation* ;

[240.3.2] they wrote to GCR for the inspection of insulation of the roof, dated November 29th, “[...] We have an issue with our builder and need to address the issue with some urgency” ; (B-141, p. 31 et seq. of Pdf) but this was before the reception of the building, the applicable Guarantee under article 9 would have been much different than the actual Guarantee under article 10 ;

[240.3.3] the inspecteur of GCR concluded on December 5th that the insulation was in conformity with the applicable norms (“pour la GCR, l’installation sur place était conforme aux normes du Code du bâtiment”) while the Beneficiaries claim they were not in conformity with the plans ;

[240.3.4] then on December 5th (B-61), the Beneficiaries wrote to the Contractor :

Good afternoon Craig,
Thank you for arranging the inspection today. Following this meeting, Daniel and I considered the opinion of the inspector and our options.
Our decision is to proceed with the build as an autoconstruction.
We trust you are aware of many reasons for this decision.



[240.4]the Beneficiaries completely removed the insulation that had been installed by the Contractor, and they completely replaced it, so there is no request to the Tribunal to order corrections of the insulation ;

[240.5]Madam Haufschild testified she spent her Xmas holidays to do removal, disposal of faulty installed insulation and installation of new insulation (Mister Haufschild added that they later supported the insulation on the exterior walls).

[241] While the buyer of a residential building has all his recourses in accordance with the Civil Code, the Guarantee plan is an extra coverage detailed in the *Regulation*, the beneficiary has no obligation to claim anything from GCR but if he does, he must follow the *Regulation*.

[242] The Court of Appeal in *Desindes*²⁰ said that « [15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative ».

[243] The Beneficiary claims that GCR forced them to fix their insulation on their own :

[243.1]they pleaded that they sent a claim on December 27, 2023 ;

[243.2]they expected to have a visit by the inspector of the GCR on their claim within 30 days and after, a decision by February so they would be fixed on their claim and they would have known what to do by February ;

[243.3]they would have been misled by someone at GCR who would have told them in January if they wanted to join a claim of December and a claim of January.

[244] There is a confusion on the procedure set by the *Regulation* "soumise à une procédure imperative" ;

[244.1]the inspection is not after a notice, but after a claim.

[245] What they filed with GCR on December 27, 2023 is not a claim, but a notice to the Contractor (see Annex II of the decision of 27 June 2024 (cahier, 430/527)).

[246] What they filed with GCR dated January 8, 2024 is not a claim, but a notice to the Contractor (see Annex III of the decision of 27 June 2024 (cahier 434/527)).

[247] What they filed with GCR dated January 28, 2024 is not a claim, but a notice to the Contractor (see Annex IV of the decision of 27 June 2024 (cahier 438/527)).

[248] What they filed with GCR dated April 2, 2024 is not a claim, but a notice to the Contractor (see Annex V of the decision of 27 June 2024 (cahier 442/527)).

[249] The Beneficiaries' plea that they should have had a GCR decision by February is not in accordance with the facts and the law :

18. Any claim based on the guarantee referred to in section 10 is subject to the following procedure:

²⁰ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1jgvr>>



- (1) the beneficiary shall give **notice** to the contractor in writing of the construction defect found and send a copy of that notice to the manager in order to suspend the prescription;
- (2) at least 15 days after notice by the beneficiary has been sent, the beneficiary shall **notify the manager in writing if he is dissatisfied with the contractor's intervention or if the contractor has failed to intervene; he shall pay to the manager fees in the amount of \$100 for opening the file.** Those fees are reimbursed to him if the decision rendered is in his favour, in whole or in part, or if an agreement is entered into between the parties concerned;
- (3) within 15 days after receipt of the notice prescribed in paragraph 2, the manager shall ask the contractor to intervene and to inform him, within 15 days, of the measures he intends to take to remedy the situation concerning which the beneficiary has given notice;
- (4) within 15 days after the expiry of the period granted to the contractor under paragraph 3, the manager shall carry out an inspection on the premises;
- (5) within 30 days following the inspection, the manager shall file a detailed written report stating whether or not the matter has been settled and send a copy by registered mail to the parties concerned. If the 30-day period cannot be complied with for valid reasons, the manager must so inform the beneficiary, the contractor and the Board in writing; the manager must also provide reasons for the delay and indicate when the decision will be rendered. If the claim has not been settled, the manager shall decide the claim and order, as applicable, the contractor to reimburse to the **beneficiary the cost of necessary and urgent conservatory repairs**, or to complete or correct the work within the reasonable time the manager indicates and agreed upon with the beneficiary [...]

[250] The claim (A-7) is dated January 23, 2024 (GCR log states on January 25 that there was a claim by email, but no check as per art. 18(2)²¹) and GCR sent the 15 day notice (A-8) to the Contractor dated February 1, 2024 and, unfortunately for everyone, the Contractor passed away on February 8, 2024 ;

[250.1] within the 15 day period starting February 1st, GCR log shows that ;

[250.1.1] on February 6, Anne Delage contacted the Contractor who replied not being in possession of the Formulaire d'inspection pré-réception, still in possession of the Beneficiaries (B-139 – B-150 accessinfo, p. 50/129) ;

6-02-2024---E[ntrepreneur] me transmet des photos et des plans du bâtiment Il m'informe aussi que les bénéficiaires ont décidé de devenir auto constructeurs et il a fait la réception des travaux relevant de sa responsabilité en décembre dernier mais que la bénéficiaire est partie avec le formulaire pour le montrer à son conjoint mais ne l'a pas rapporté à E[ntrepreneur] ;

[250.2] on March 4, Anne Delage is still waiting for that Formulaire from the Beneficiaries ;

[250.3] on March 22, Anne Delage wrote that she received all documents.

²¹ B-139 to B-150, p. 50/129.



[251] At the hearing, the Beneficiary said that on January 5th, a call from GCR advised them to join the 2 claims (one of December, one of January) and he claims that this caused more delays, when he joined the claims he was causing delay ;

[251.1] the roof defect was reported in December, it would have been resolved in February.

[252] It is possible that the witness said 5th at the hearing while he meant 25th, considering GCR's log :

[252.1] the Beneficiary filed his first claim under article 18 of the *Regulation* on January 23rd, because what he sent in December was not a claim but a "dénonciation" or "notice" ;

[252.2] under article 18(2) a payment of 100\$ must be made with the claim to open the file ;

[252.3] the GCR log shows on January 25th that GCR received a claim by email but no payment, which, for the Tribunal, was the reason for the phone call of January 25th ;

[252.4] that after the Beneficiary sent his first claim on January 23rd, he informed GCR he would file another one, and it is then on January 25th that GCR said he could join both, i.e. what he sent on January 25th and the upcoming one, as a reminder, a claim must come with a fee payable to GCR ;

[252.5] so what was to be joined, was the claim of January 23rd with an upcoming one, and not, a past December one as there was no claim in December and the whole, to save an extra \$100 :

GCR Log (p. 50/129)

25 janvier 2024 8 h 28

Recu doc via courriel mais sans le paiement - transmis courriel au ben[éficiaire] + laisser dossier en attente Form

25 janvier 2024 13 h 30

Réponse du BEN We are sending check my mail unless there is a faster option for pay. Please let us know. – Parler avec le BEN l'informant que nous pouvions prendre son # de CC, mais il a déjà posté de chèque. M'informe aussi qu'il va ouvrir une autre réclamation mais qu'il n'a pas encore transmis le fom – Mentionne au ben qu'il n'a pas a ouvrir une autre réclamation. qu'il doit simplement nous faire parvenir l'ajout avec ENT en cc et que nous l'ajouterons à sa dénonciation

31 janvier 2024

CHQ (reçu)

[252.6] and on February 1st, the notice to the contractor was sent, so the Tribunal cannot conclude, as the Beneficiary invites him to do, that a "joining" of December and January claims were the cause of delays.



[253] It is difficult then to have had a decision in February when a claim is filed one week before February.

[254] As a reminder, under the *Regulation*, orders for repairs of defects are the rule, reimbursement of costs, the exception.

[255] The Cour d'appel says in *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*²² :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au Règlement pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil. Régime d'ordre public^[5]²³, le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf ne fassent pas les frais des délais d'un recours en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. De plus, comme le rappelle l'arbitre, un entrepreneur qui omet d'effectuer des réparations requises peut voir son adhésion au plan de garantie annulée et sa licence d'entrepreneur suspendue ou annulée par la Régie du bâtiment^[6]²⁴.

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au Règlement dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*^[7]²⁵:

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujéti au Règlement.

[70] Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction

²² 2013 QCCA 1211 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fzn52>>

²³ [5] Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*. Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, [2011 QCCA 56](#), paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, [2004 CanLII 47872 \(QC CA\)](#), J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11].

²⁴ [6] *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q. c. B-1.1, art. 79.1. Voir les paragraphes 43 et 44 de la décision arbitrale interlocutoire – suspension du 2 octobre 2012.

²⁵ [7] *Garantie habitation du Québec inc. c. Jeannot*, [2009 QCCS 909](#).



couverts par le plan de garantie. L'article 74 du Règlement dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.

[20] En revanche, le recours de droit commun entamé devant la Cour supérieure par l'Office n'a pas le même but. La requête introductive d'instance a pour objet l'octroi de dommages-intérêts à l'Office pour vices et malfaçons dont Consortium, l'architecte et éventuellement les sous-traitants sont responsables en application du Code civil, et non nécessairement la réparation des logements visée par le Règlement. L'action devant la Cour supérieure n'a donc pas la même finalité que le recours fondé sur la garantie offerte par le *Règlement* puisqu'elle cherche plutôt à dédommager le propriétaire pour le préjudice subi.

[256] The evidence shows that the removal and replacement of the insulation was done before their claim to GCR in accordance with article 18 that the insulation had not been in conformity with the plans

[256.1]while on November 7th they told the Contractor to stop the insulation and they need to get somebody else to do it ;

[256.2]while on December 5th they cancelled their contract with the Contractor and informed GCR they wanted to continue as autoconstructeur ;

[256.3]while their contrat d'entreprise was not a fixed-price contract (see below at Point 15) ;

[256.4]while inspecteur Deslauriers had concluded on December 5th it was in accordance with the Code du bâtiment ;

nothing prevented the Beneficiaries from filing a claim with GCR in December (and a motion under Article 111²⁶ of the *Regulation* for “necessary and conservatory measures”) before they did their whole removal/replacement and their actual claim for a full reimbursement (while the *Regulation* provide for a reimbursement of conservatory measures) now based on the *fait accomplis*.

[257] The Tribunal has no authority to change the content of the *Regulation* and has no other option but to dismiss the claim against GCR in Point 2.

3 Linteaux des fenêtres et des portes non conformes au plan

[258] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Au cours du mois de novembre 2023, soit avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires constatent que les ouvertures des fenêtres sont trop grandes par rapports aux fenêtres qu'ils ont commandées, notamment deux portes coulissantes.

²⁶ Article 111 Before or during the arbitration proceedings, an interested party or the manager may request necessary measures to ensure the preservation of the building.



Il faut savoir que les parties avaient convenu que les bénéficiaires commanderaient, payeraient et installeraient eux-mêmes les fenêtres, ce qu'ils ont fait.

Cependant, lorsqu'ils ont installé lesdites fenêtres, il a été remarqué que l'ouverture sous les linteaux était trop importante, occasionnant ainsi des **frais d'installation additionnels de 3 518,22 \$, plus le temps d'installation qui n'a pas été évalué à ce jour.**

À ce sujet, l'entrepreneur mentionne que les directives quant aux dimensions des fenêtres ont été modifiées à plusieurs reprises et que cette situation n'a aucun impact sur la solidité de l'assemblage.

Il mentionne aussi que lors de la construction des ouvertures, il a prévu une hauteur de deux pouces supplémentaires sous les linteaux afin de pallier à de possibles erreurs de dimensions des fenêtres et des portes puisque celles-ci étaient achetées et installées par les bénéficiaires. Il considérait qu'il était plus facile d'ajouter un 2" X 6" plutôt que de devoir couper les linteaux et il mentionne également que les heures réclamées en surplus pour l'installation sont inexactes. L'administrateur n'est pas en mesure d'établir la responsabilité des parties à cet égard puisque ce n'est pas l'entrepreneur qui a commandé les fenêtres et qu'il n'a pas assuré la pose de celles-ci.

L'administrateur n'est pas en mesure d'établir non plus que cette situation a rendu l'installation des fenêtres plus ardue et requérant du temps d'installation supplémentaire. On comprendra qu'il est plus simple d'installer une fenêtre dans une ouverture trop grande que dans une ouverture trop petite.

Il est clair cependant que la finition du gypse au-dessus des ouvertures sera légèrement différente compte tenu du vide à combler et qu'un bâti devra être construit pour recevoir le revêtement de finition.

L'administrateur est d'avis que lorsque les bénéficiaires ont mis fin au contrat les liant à l'entrepreneur, ils acceptaient de prendre à leur charge cette situation.

L'administrateur est aussi d'avis que cette situation ne constitue pas une malfaçon.

Analyse et décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 3 a été dénoncée par écrit dans les délais prévus au Règlement. Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 3 doit rencontrer les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

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

Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 3.

Marina Haufschild

[259] She ordered her own windows because the high efficiency of the envelope of the building was the high priority and the Contractor could not source the required high efficiency windows ;

[259.1]she found the suppliers in the area/ the doors were ordered by the contractor ;

[259.2]both windows and doors are installed.



[260] On November 13, the contractor sent this email (A-17.3 p. 92) :

Craig McVeigh <craig@[...]> Mon, Nov 13, 2023 at 10:31 AM
 To: Daniel H <[...].@gmail.com>, Melissa Lepine <melissa@[...]>
 Cc: Marina Haufschild <[...].@gmail.com>
 [...]

Door orders;

- Marina visited front door and garage suppliers for colors and to place orders
- The front door main entrance for the house is a custom sico color on the exterior Dover Grey/Gris Granite on the interior
- The access door to the basement is Slate/Charbon
- The color approved for the garage door that was originally ordered when Marina visited Mackie was the Dover grey/gris Granite (such as the interior of the front main entrance door)
- The color for the garage door that Marina approved to me was the Slate /Charbon (This color coincides with the access door color next to it, please confirm that you agree with this choice, and | will confirm with Mackie)

Please let us know as soon as possible when you will be able to transfer payment up to date so that we can continue the work. | am available between 2-3 this afternoon if you would like to discuss over the phone

Gabriel Raymond

[261] Quant au point 3, linteaux des fenêtres et des portes non conformes au plan ;

[261.1]quant à l'implication de l'Entrepreneur ;

[261.1.1] les portes et fenêtres, portes-patios et fenêtres ont été fournies directement par les Bénéficiaires ;

[261.1.2] quant aux ouvertures pour les portes et fenêtres, pour eux c'était de faire l'ouverture brute, prête à recevoir les portes et fenêtres de certaines dimensions, selon l'information qui était au plan ;

[261.1.3] il est retourné sur les lieux après le 13 décembre, présent aux deux visites de la GCR et aux trois de l'ingénieur Nadon, et les portes et les fenêtres étaient fonctionnelles.

Anne Delage

[262] Les Bénéficiaires fournissaient (commandées et installées) les fenêtres et les portes coulissantes (et non la porte d'entrée principale), l'Entrepreneur dans ce cas-ci a pris les précautions, c'est-à-dire de faire des ouvertures un peu plus grandes car il ne connaissait pas les dimensions des fenêtres.

[263] Lorsque les Bénéficiaires ont installé les fenêtres ils ont dû faire une finition plus élaborée contenu du vide, ce n'est pas très ardu, il n'y a aucune déficience, ce n'est pas une malfaçon d'avoir laissé les ouvertures un peu plus grandes que prévues par les Bénéficiaires.

[264] Le point a été rejeté car ce n'était pas une malfaçon.



Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[265] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

25. DECLARE that the doors and windows headers were not constructed in accordance with the approved plans.

26. **ORDER reimbursement** of the reasonable and eligible costs of the additional labour that was invoiced. See Appendix A

[266] The Beneficiary adds at the hearing that there was extra-work to reduce the header to bring it to the plan's specification : in their original plans they put an amount but they have omitted to attach the amount for the extra-work.

Décision sur le point 3

[267] The Beneficiaries' application for a reimbursement of the reasonable and eligible costs of the additional labor that was invoiced is dismissed.

[268] The Beneficiaries did not discharge their burden of proof that their claim was valid under the *Regulation* ;

[268.1] there is no provision in the *Regulation* detailing the Guarantee Plan that allows this Tribunal to order a reimbursement of these costs, and the Beneficiaries did not mention which provision of the *Regulation* could be the ground for such an order.

4 Membrane de la toiture mal installée

5 Infiltration d'eau (réparation d'urgence)

[269] Comme la membrane installée a été remplacée par une autre installée par le Bénéficiaire, les Points 4 et 5 sont traités ici sous le même chapitre.

[270] Point 4 : dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Vers le 10 décembre 2023, soit avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires constatent que les deux derniers rangs de la membrane de la toiture sont mal installés puisqu'ils peuvent y voir des plis et des ondulations et assument que cette situation permet à l'eau de s'y infiltrer. De plus, ils indiquent que la membrane n'est pas celle qui avait été convenue et que l'entrepreneur a substitué ce matériau sans leur autorisation.

À ce sujet, l'entrepreneur mentionne que les ondulations sont mineures et s'atténuent avec le réchauffement de la surface lors de l'ensoleillement, tandis qu'en ce qui a trait au matériau utilisé, c'est une marque différente mais de qualité équivalente.

Lors de sa visite, l'administrateur n'a pas été en mesure de constater cet élément puisque la toiture était recouverte de bâches à cause d'infiltrations d'eau observées le 5 avril 2024.

Il faut comprendre que contrairement à l'avis de l'inspecteur des bénéficiaires, le **rôle de cette membrane n'est pas d'assurer l'étanchéité de la toiture mais d'éviter que de la condensation se forme entre le revêtement métallique et le pontage.**

L'administrateur est d'avis que le plissement de la membrane ne constitue pas une malfaçon et que cette situation ne nécessite aucun correctif



Analyse et décision

[...]

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

Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 4.

[271] Point 5 : dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Vers le 5 avril 2024, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent plusieurs infiltrations d'eau dans leur bâtiment. Par la suite, ils découvriront la présence d'humidité et d'eau dans les murs, situations qu'ils associent à la membrane de la toiture plissée et mal installée.

Comme indiqué dans le point relatif à l'installation de la membrane de la toiture, cette dernière n'assure pas l'étanchéité de la toiture, son installation visant à éviter que de la condensation se forme entre le revêtement métallique et le pontage.

Dans le présent cas, l'absence de revêtement de toiture est assurément la cause des infiltrations d'eau constatées en avril 2024. La présence d'eau dans les murs constatée au début du mois de mai 2024 est aussi une conséquence de l'absence du revêtement de la toiture.

Dans tous les cas, l'administrateur n'est pas en mesure d'attribuer la responsabilité des infiltrations d'eau à l'entrepreneur puisque la mise en place de protections hivernales devait être assurée par les bénéficiaires qui ont mis fin au contrat les liant avec l'entrepreneur le 5 décembre 2024.

Ils auraient donc dû faire finaliser les travaux de toiture eux-mêmes ou protéger adéquatement le bâtiment avec des protections hivernales adéquates.

Analyse et décision

En ce qui concerne le point 5, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'une situation qui résulte d'une mauvaise utilisation du bâtiment.

Or, voici ce que le paragraphe 3 de l'article 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments prévoit dans de telles circonstances : [...]

Daniel Haufschild

[272] He shows the picture from A-6 (denunciation, p. 101 of the pdf), we see the ripples seen for the 1st time on December 10 ; the Contractor denied the claim, saying the sun will correct them.

[273] La membrane n'est pas étendue mais elle a des espaces plissés.

[274] Le bord de la membrane doit aller par-dessus et non par-dessous, le film à enlever pour que la membrane colle n'a pas été enlevée, les réparations avec des broches sont impropres.

[275] Les clous des marcheurs installés le 12 octobre ont pénétrés la membrane, ils auraient dû être enlevés le 5 décembre à la fin du contrat d'entreprise, ce sont les Bénéficiaires qui les ont retirés en juillet ou août 2024.

[276] Selon la Section 3.5 de son contrat d'entreprise, l'« Entrepreneur s'engage à prendre les mesures conservatoires ».



[277] In their exposé des faits, Nov 10, 2025, they detailed the dates concerning the roof :

[277.1] on October 16, the roof decking and membrane was in place except for the lower portion (there are invoices to support that) ;

[277.2] On November 21st, the lower portion of the roof was completed, which is one month later ;

[277.3] On December 10th they observed the ripples and discussed it with the Contractor ;

[277.4] on December 27th, they had the notice of claim ; [note du Tribunal : it is not a "claim" but a "dénonciation" or "notice"]

[277.5] on January 9th, the contractor denied the claims ;

[277.6] on February 12th they had an inspection of Duhamel that stated it was artisanal ;

[277.7] on April 5th, they had a flood event ;

[277.8] on April 5th and 6th, the contractor refused to take action.

[278] They installed a tarp on the roof on April 8, 2024 after they saw water infiltration in the building, to protect the building from the rain ; the walkers on the roof put there by the Contractor were left untouched until April 8.

[279] In February [inspecteur appointed by the Beneficiaries] Duhamel reported moisture in the wall, they thought it was due to the lack of vapor barrier this is why they install a vapor barrier they thought it was humidity at the time; the tarp was installed after the flood event.

[280] In cross-examination ;

[280.1] to the question : on B-71 page 10 de 25, rapport d'inspection by Yves Duhamel, 20 (visit 12) février 2024, Duhamel wrote

«A corriger : installation artisanale de la membrane ; ne respecte pas les règles de l'art (sous-toit à découvert). Nous recommandons de corriger cette situation afin d'éviter de l'infiltration d'eau. Nous recommandons de consulter un couvreur licencié afin d'évaluer/corriger cette situation » ,

«le revêtement de toit est manquant. Nous recommandons d'effectuer les travaux d'installation»

[280.1.1] so already on February 12 your inspector says you have to correct it ?

280.1.1.1. he replies yes, we had a claim with GCR and they were expecting a decision around this time frame, that would have corrected the roof, they claimed the roof on December 27th so by GCR's timeline, they should have had a decision around this timeline ;



[280.1.2] en sous-question : your inspector says to correct in February but you did not correct it before April 8th?

280.1.2.1. he replies, we had notified the Contractor and GCR on December 27th there was an issue with the membrane, we protected the building when they had clear evidence of a flood ;

280.1.2.2. if they (Contractor and GCR) had corrected in February they would not have a flood in April, they gave the February report to the Contractor and GCR, it is not our obligation but the obligation of the GCR and of the contractor ;

280.1.2.3. he installed the roof in August, they had waited for the decision of June 27th, they waited six months for a decision and when they got a no, they had to take emergency action to correct the membrane and put the roof on ;

[280.1.3] after the June 27th decision, they concluded they had no other option but to proceed with the roof which had been exposed 8 – 9 months – they covered the tarp on April 5th, on June 27th they asked Madame Delage if they could take action as they had a tarp for several months- the tarp had been there for 9 months and a storm was forecasted so they had their roof done, you can't leave there waiting for a decision ;

[280.2]to the question, if on April 5th it was the 1st time he encountered infiltration ;

[280.2.1] he replies it was the 1st time they were aware, that the walls were saturated, with pounds on the floor, "we now know that the infiltration was much earlier, due in part by the planks that were left the nails that were penetrating the membrane that were left as of October 12, 2023 the contractor did not remove before leaving the site".

Stéphane Bossus

[281] Il constate sur les photos des Bénéficiaires que vers le bas des pentes des versants de la toiture, une bande de départ soit une membrane « anti-refoulement » de marque Platinum FT Synthetics a été posée et plus haut, une membrane Resisto.

[282] Malgré la pose de ces membranes, l'immeuble a eu plusieurs infiltrations d'eau en provenance de la toiture, produites en trois zones particulières :

[282.1] au mur avant, soit au bas du versant avant de la toiture ;

[282.2] au mur arrière, soit au bas du versant arrière de la toiture ;



[282.3] dans la zone centrale de la toiture, à peu près à la ligne faîtière de la toiture ;

[282.3.1] il a annexé les photos du Bénéficiaire à l'intérieur du bâtiment en Annexe 1 de son rapport ;

[282.3.2] les infiltrations se concentrent près des murs, sauf une près d'un escabeau (78/104 pdf).

[283] Sur la facture datée du 16-10-2023, on dit que 17 rouleaux de membrane « Lastobond Pro » ont été posés mais ce n'est pas ce qui a été posé, c'est de la marque « Resisto » ;

[283.1] une facture est à E-5, p. 101, elle est plutôt du 28 novembre 2023 et ne mentionne pas Lastobond Pro.

[284] La membrane de protection d'avant-toit n'avait pas été prolongée suffisamment, elle ne couvrait pas ou ne chevauchait pas entièrement le pontage du toit en bordure inférieure ;

[284.1] il a constaté la trace de coulures d'eau séchées sur les murs de l'immeuble provenant de la toiture tout comme des taches sur les embouts des fermes de toit : « [...] le mur arrière [...] ont été dégarnis pour fins d'assèchement. [...] les colombages tout comme la lisse basse triple démontrent des traces du passage de l'eau provenant [...] de la toiture [...] » (p. 25 ou 26/104 pdf) ;

[284.2] une contamination fongique s'est installée dans l'immeuble ;

[284.2.1] un rapport de la microbiologiste Madame Tardif le constate (86/104) : « Nous pouvons conclure que la surface échantillonnée sur la façade droite et sur le latéral sud droit de cette résidence sont dites contaminées [...] » ;

[284.2.2] le Bénéficiaire dit avoir fait les travaux correctifs de décontamination avec la Bénéficiaire.

[285] La membrane Resisto a été posée avec beaucoup de vallonements, elle est ondulée (il a constaté de la poussière sous la membrane ce qui nuit à une bonne adhésion) ce qui entraîne des poches d'air alors qu'elle ne devrait pas en avoir car ces poches contiennent de l'humidité ce qui est néfaste pour le pontage du toit à long terme ;

[285.1] la membrane se devait être remplacée par une membrane adaptée à la pose de panneaux de tôles et être installée de façon plane ;

[285.1.1] **ce qui a été fait par la suite, la membrane a été retirée et une autre a été posée et une toiture, une couverture métallique, a été finalement installée ;**

[285.2] à la question du Tribunal,

[285.2.1] **il n'y a pas de travaux correctifs à faire dessus ?**

285.2.1.1. **il répond « non ce serait fait » ;**



[285.2.2] pourquoi parlez-vous au conditionnel ?

285.2.2.1. il répond « parce qu'il y a une autre section de la toiture qui va nécessiter une intervention vu sa déformation » [note du Tribunal : c'est le Point 16], le côté gauche de la toiture, nécessite une réouverture de cette membrane – sauf qu'il a fallu stopper l'infiltration d'eau, c'est pour cela qu'il parle de travaux d'urgence.

[286] Les problèmes de moisissure constatée sur place résultaient des infiltrations d'eau en provenance de la toiture et non de condensation.

[287] En contre-interrogatoire, il reconnaît que lors de sa visite, les Bénéficiaires avaient installé une bâche sur la toiture, pour prévenir les infiltrations d'eau dans l'immeuble.

[288] Au 4 juillet à sa visite il n'a pas été en mesure de voir la membrane Resisto sous la bâche, c'est pour cela qu'il a demandé à voir les photos, il ignore quand elles ont été prises alors que le Bénéficiaire lui a dit que ça a été pris au versant arrière de la toiture.

[289] Il affirme qu'il aurait seulement qualifié la pose d'une bâche, de travaux urgents à la suite de l'infiltration

Éric Nadon

[290] Quant aux Points 4 et 5 – à la toiture : à sa première visite, **il n'y a pas de toiture de terminée**, il y a une bâche blanche qui recouvre le toit de façon générale, le revêtement extérieur pas finalisé, bâtiment pas habité – il réfère aux photos 32 et s., les « marches » sur la toiture sont toujours là.

[291] Il a vérifié le bas des murs il n'a vu que quelques cernes compatibles avec le fait que la toiture n'a pas été protégée pendant la période hivernale.

[292] Quant à la cause probable de la moisissure, il a pu y avoir des infiltrations d'eau ponctuelles par le toit car le toit n'avait pas de revêtement de toiture pendant l'hiver, des marches de 2x4 ancrées avec des clous qui peuvent permettre l'infiltration, également le pare-vapeur n'était pas complètement installé lors de la reprise en décembre 2023, l'isolation du toit ne recouvrait pas l'isolation sur les murs au périmètre du bâtiment.

[293] Au moment de sa deuxième visite le 10 octobre 2024, il a constaté qu'un revêtement métallique avait été installée, des travaux non complétés au niveau du toit par exemple au niveau des soffites, du fascia qui fait le tour du bâtiment.

Gabriel Raymond

[294] La membrane qui a été installée lors de sa dernière semaine de travail c'est : 90% du toit avait la membrane Resisto et de l'autre côté 10% de la toiture une membrane bleue, le tout pour 100%.



[295] Ils ont été informés de l'installation d'une bâche blanche sur la toiture pour la première fois au mois d'avril 2024 quand les Bénéficiaires ont rapporté une infiltration d'eau – lors de sa visite du 17 avril, il l'a vue par-dessus la toiture et les marcheurs qui étaient encore présents.

[296] Les travaux à être exécutés suivant la pose de la membrane sont : l'installation de la tôle, retirer les marcheurs graduellement à mesure de l'installation de la tôle ;

[296.1] ils ne l'ont pas fait, vu la fin du contrat ;

[296.1.1] le Tribunal note ici que le Bénéficiaire a une autre opinion à ce sujet :

[296.1.2] le Bénéficiaire : “you cannot install a metal roof with wood walkers on them they were no longer required after October 16th, when they installed most the membrane – metal roof is one long sheet of the entire length of the roof, they had no purpose after October 16th he should have removed them it was already leaking at the point because the wood walkers had nails that penetrate membrane, it is a temporary to install the membrane but then you have to remove them and seal the holes” ;

[296.1.3] le Tribunal considère plus crédible le témoignage de Gabriel Raymond que les marcheurs devaient encore servir, que l'opinion du Bénéficiaire :

[296.1.4] d'une part, le Bénéficiaire n'a envoyé aucune mise en demeure de les retirer à la fin du contrat alors que les marcheurs étaient toujours présents quand l'Entrepreneur a quitté les lieux à la demande des Bénéficiaires ; et

[296.1.5] d'autre part, l'inspecteur Duhamel qui est allé sur les lieux le 12 février n'en parle pas dans son rapport.

[297] Quant au point 5, la photo de droite p. 23 de la décision, la laine sur la photo a été posée par les Bénéficiaires qui ont repris les travaux sur la toiture ; à la page 24 de la décision, la photo à droite, même chose ;

[297.1] l'Entrepreneur pour sa part, lors de la pose sa laine isolante dans les toitures, le plus important est de toujours couvrir le mur extérieur en entier et de sortir sur le panneau isolant.

Anne Delage

[298] Quand elle est allée le 17 avril, cette membrane-là avait été recouverte.

[299] Elle n'a pas pu constater les ondulations car la membrane était recouverte d'une bâche fixée à cause des infiltrations d'eau subies par les Bénéficiaires et de toute façon elle n'avait pas l'équipement pour monter sur la toiture, une échelle n'était pas suffisante.



[300] Cette membrane est installée pour empêcher, sous un revêtement métallique, qu'il y ait condensation entre le revêtement métallique et le platelage de bois, de sorte que des ondulations mineures, ça ne cause aucun problème et cette membrane n'assure pas l'étanchéité de la toiture ;

[300.1] on ne peut pas juste mettre cette membrane, ça requiert un revêtement de toiture.

[301] Elle a conclu qu'il n'y avait pas de malfaçon, que ça ne nécessitait pas de correctifs.

[302] À ce jour, les Bénéficiaires l'ont entièrement refaite après sa visite et ont fait eux-mêmes la toiture donc la situation actuelle ne représente pas les travaux faits par l'Entrepreneur.

[303] Quant à la responsabilité de l'Entrepreneur qui a terminé les travaux en novembre par rapport à la membrane, elle répond que comme les Bénéficiaires avaient mis fin au contrat, l'Entrepreneur ne pouvait plus intervenir, tout ce qui était relatif à cette toiture incombait aux Bénéficiaires.

[304] La responsabilité des Bénéficiaires sur la membrane installée par l'Entrepreneur était de la protéger pendant la période hivernale pour qu'elle ne soit pas endommagée ou qu'il y ait de l'eau dans le bâtiment.

[305] L'infiltration d'eau (point 5) est reliée au point précédent (point 4) : le fait que les Bénéficiaires n'aient pas installé de bâche sur la toiture ou un revêtement quelconque, il est clair que la membrane actuelle ne pouvait étanchéiser la toiture.

[306] Il y a eu infiltration d'eau.

[307] A cause de l'absence de protection elle ne pouvait conclure à la responsabilité de l'Entrepreneur car depuis le 5 décembre il n'y avait plus de contrat et il ne pouvait pas mettre en place de protection, ça incombait aux Bénéficiaires.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[308] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

27. DECLARE that the roof membrane installation was deficient and not executed in accordance with construction norms and good industry practices (the rules of the art).

28. DECLARE that the roof membrane was left exposed without adequate protection from October 16, 2023 to December 13, 2023, and that the temporary walking boards were not removed after October 16, 2023, exposing the building to the risk of moisture infiltration and deterioration

29. DECLARE that delays in the handling of the file resulted in continued exposure of the building to moisture and deterioration, necessitating the replacement of the roof membrane and the installation of the metal roof covering to preserve the integrity of the building envelope.

30. DECLARE that the emergency roof membrane corrective work undertaken by the Bénéficiaires was reasonable and necessary to protect the building from deterioration and further damage, and that such work falls within the scope of the guarantee, subject to the Regulation.



31. ORDER reimbursement to the Bénéficiaires of the reasonable and eligible costs evidenced by receipts in the record for such emergency roof membrane corrective work, to the extent retained by the Tribunal, in accordance with the Regulation. See Appendix A.

Verification of Roof Structure (Plywood Deck)

32. ORDER that a verification and testing of the roof structure, including the plywood roof deck, be carried out to determine whether it was affected by moisture, exposure, or deterioration prior to or during the period of deficient membrane installation.

33. ORDER that such verification include, where required:

- moisture testing;
- visual and physical inspection of the plywood deck;
- assessment of delamination, loss of structural integrity, or reduced service life; and
- any other testing necessary to confirm the fitness, durability, and compliance of the roof structure.

34. ORDER that, if the verification identifies deterioration or damage to the plywood roof deck or supporting roof structure, all necessary corrective work shall be carried out to restore the roof assembly to a good condition

35. DECLARE that the deficiencies affecting the roof membrane resulted in water infiltration, creating conditions conducive to moisture accumulation and mold growth within the building.

36. DECLARE that delays both in addressing the roof membrane deficiencies and in responding to the reported infiltration and flooding aggravated the situation, increasing the extent and impact of moisture-related conditions and mold contamination.

37. DECLARE that, despite multiple reports identifying urgent conditions and the development of mold, the Administrator and the Entrepreneur failed to intervene in a timely manner, resulting in the need for emergency mitigation measures by the Bénéficiaires.

38. DECLARE that the Bénéficiaires undertook emergency corrective measures, following receipt of a confirmed mold report, due to the urgent nature of the health and safety risks and the absence of timely corrective intervention, and that such measures were reasonable and necessary in the circumstances.

39. DECLARE that the evidence supports that, due to mold conditions, the Bénéficiaires had to fully remove and rebuild the exterior wall assemblies of the building, including all exterior walls, with complete material removal, disposal, mold treatment, and reconstruction using new, vapour-open insulation and compliant moisture and weather barriers.

40. ORDER the Entrepreneur to reimburse the Bénéficiaires for the costs of labour and materials previously billed and charged by the Entrepreneur that had to be removed, undone, or redone as a result of mold conditions, as evidenced in the record. See Appendix A.

41. RESERVE the Bénéficiaires' right to pursue, before civil courts, compensation for additional labour performed by them, including removal, disposal, and mitigation work, which was not quantified or supported by invoices in the present arbitration record and therefore not adjudicated herein.

42. ORDER that an independent qualified environmental consultant perform a full mold investigation and verification testing and provide a written clearance report confirming compliance with recognized industry standards for mold remediation and indoor air quality, or identifying any non-compliance and required corrective



actions.

43. ORDER that, if the independent assessment confirms the presence of mold or non-compliance with recognized indoor air quality standards, appropriate mold mitigation and remediation measures be carried out in accordance with recognized industry standards, until compliance is achieved

[309] The Beneficiary adds the tarp was on the roof, the roof was exposed from October, they put a tarp for six months and late 2024 they felt they had to move forward with both a new membrane and when the decision was declined we felt that in August/September they had the roof membrane fixed and install the metal roof because if they had not done it they would have been more than two years with a roof that was exposed.

[310] They ask for "ORDER that a verification and testing of the roof structure" because they covered the roof as soon as it leaked, they repaired the membrane, because it was left exposed, they want the roof structure verified so that any testing required – if there are corrections to be made, make them.

Décision sur les Points 4 et 5

[311] The Application is dismissed on both Points.

[312] Ingénieur Bossus says that, apart from the part covered under Point 16 (see below), there is no more work to be ordered, while the Arbitration Tribunal is seized with an arbitration under the *Regulation* and reiterate the Cour d'appel decision in *Consortium*, quoted above (paragraph [255]).

[313] Subsidiarily, the Beneficiaries terminated the contract not on a fixed-price basis but on a "cost-plus" basis (see Point 15, below) on December 5, before winter, informing the Contractor that they wanted to continue as a self-builder, but they criticize the Contractor and the GCR for many elements which they consider to be missing as additional work which the Contractor should have done when the building was not completed and the contract was terminated.

[314] A membrane is not a *toiture* : there was no roof cover over the membrane on December 5th but the Beneficiaries blame here, GCR, that the Contractor did not continue to work to protect the building for the winter after the contract was cancelled.

[315] On one side they cancel the contract with the Contractor, which was not a fixed-price contract (see below Point 15), just before the winter, on the other side they claim that GCR is responsible for the absence of work done afterwards on the building.

[316] The walkers would have been removed but the Beneficiaries cancel the contrat d'entreprise : Gabriel Raymond testified : « Les travaux à être exécutés suivant la pose de la membrane sont : l'installation de la tôle, retirer les marcheurs graduellement à mesure de l'installation de la tôle ; ils ne l'ont pas fait, vu la fin du contrat. »



[317] The claim on the delays to handle the file was already discussed above (paragraphs [241] et s.), and the Tribunal adds, but only concerning GCR because the undersigned does not hear a case against the Contractor :

[317.1] on November 23rd, 2023, the Contractor left the premises one month before the “winter on the calendar” (earlier in the Laurentians), on December 5th, while the building is not “habitable”, they informed GCR they will continue the work as “auto-constructeurs”, they had cancelled the contrat d’entreprise ;

[317.2] they filed their claim with GCR on January 23, 2024 and mailed their \$100 payment few days after while GCR informed them it could take the number of their Credit Card (# of CC), more than a month and a half after they had cancelled the contract with the contractor ;

[317.3] they claimed they sent Duhamel’s report of February to GCR but *did nothing on their side* because they were expecting a decision “around that time frame” and it was not their responsibility but GCR’s and the Contractor’s ;

[317.3.1] under the Civil Code : on the contrary, they could not legally put aside their obligation under article 1479 of the Civil Code to minimize their damage (1479. “A person who is bound to make reparation for an injury is not liable for any aggravation of the injury that the victim could have avoided.”), their position that they had nothing to do because it was GCR’s responsibility is not in compliance with their legal obligations to minimize their damage ;

317.3.1.1. for the Supreme Court of Canada in *Laflamme v. Prudential-Bache Commodities Canada Ltd.*²⁷,

52 Civil law imposes an obligation on a creditor to mitigate damages. This obligation, which is now codified in art. 1479 C.C.Q., requires that a creditor avoid aggravating the risk [TRANSLATION] “by taking the measures that would have been taken, in the same circumstances, by a reasonably prudent and diligent person” (Baudouin and Deslauriers, *supra*, No. 1256). The specific circumstances of each situation must therefore be considered in assessing what conduct is expected of a creditor.

317.3.1.2. for the Cour d’appel in *Lebel c. 9067-1959 Québec inc.*²⁸,

[45] [...] On peut l’exprimer simplement en disant que le créancier a le devoir, lorsqu’il constate l’inexécution de

²⁷ 2000 SCC 26 (CanLII), [2000] 1 SCR 638, <<https://canlii.ca/t/526p>>

²⁸ 2014 QCCA 1309 (CanLII) <<https://canlii.ca/t/g7wm1>>



l'obligation de son débiteur, de ne pas aggraver l'étendue du préjudice qu'il subit. [...]

[46] La faute commise en ne respectant pas l'obligation de minimiser les dommages est un obstacle pour la victime dans sa réclamation. Le débiteur ne peut être tenu responsable des dommages causés par l'aggravation qui découle du non-respect de cette obligation puisqu'ils ne peuvent pas être qualifiés de directs : le lien de causalité est rompu à cet égard. [...]

[55] En l'espèce, les appelants n'ont pas suivi les recommandations de Soresto qui leur a dit qu'ils devaient agir rapidement et faire des travaux d'urgence. Ils n'ont rien fait. ;

317.3.1.3. more recently, for the Superior Court in *Saikaley c. Fitz*²⁹ :

[87] The duty to mitigate damages is an obligation of means that is assessed pursuant to an objective criterion: what would a reasonable person placed in the same circumstances have done?

[317.3.2] under the Regulation: on the contrary, they could hardly expect, under the *Regulation*, a decision by GCR at the time Duhamel visited the premises on 12 February after a payment of the claim just before February 1st ;

317.3.2.1. moreover, while Duhamel visited the site on 12 February and issued a report on 20 February, it is only on March 11th that they emailed it to GCR (A-15) ;

317.3.2.2. on 27 February, one week after Duhamel's report is issued, Madam Delage wrote the following, which is not, that a decision will be issued "around this time frame" :

Bonjour Madame Haufschild,
I think I answered your question correctly by telling you that I need all the documents to be able to analyze your claim properly.
In my email this morning, I also informed you that I am waiting for the contractor's documents, which should be sent to me this week.
On your part, at this time, I am waiting for the pre-acceptance inspection form that you completed with the contractor.
After analyzing these documents, I will be able to tell you if everything is complete.
Thank you for your cooperation, I remain at your disposal if you need any further information.

²⁹ 2025 QCCS 4057 (Hon. Andres C. Garin, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/kgf74>>.



317.3.2.3. it is only on 11 March, after Duhamel's visit of 12 February, with the presence of the Beneficiary (page 4 of his report), that the Beneficiaries sent a copy to GCR :

Please see attached an inspection we had done on February 20, 2024 that covers elements in our current claim.

In addition, we have since discovered new deficiencies. Can we add these to our current claim, or should we file an additional claim ;.

[318] As far as the request for an inspection of the roof structure, the burden of proof is on the shoulders of the Beneficiaries when a claim is dismissed by GCR, they had to discharge their burden of proof that the undersigned could issue such an order under the *Regulation*, which they did not.

Décision sur le Point 5 sous réserves du Point 13

[319] The Application on Point 5 is dismissed as far as a water infiltration/mold coming from the roof is concerned, but under reserve of the upcoming decision of Point 13, should the Beneficiaries comply with the Arbitration Award to complete their claim to GCR to that effect, that could have an impact for water infiltration and mould.

[320] La présente décision sur le Point 5 est sous réserve de la décision à venir sur le Point 13, à supposer que les Bénéficiaires se conforment à la présente sentence arbitrale de compléter leur réclamation à la GCR sur ce Point 13, qui pourrait avoir une incidence sur la cause de l'infiltration d'eau et de la moisissure, la demande d'arbitrage est rejetée quant à une infiltration d'eau venant de toiture.

[321] If the water infiltration and mold have another cause, and that will be determined at Point 13, the Tribunal considers that if it is granted, then the invoice of Laboratoire Notreau was part of the recoverable costs under 18(5) as necessary, urgent and conservative measures.

6 Fissures à la fondation

[322] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

[...] We were not provided with an engineering report confirming repair work resulted in a foundation that is structurally sound [...]

Au cours du mois d'août 2023, soit avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires constatent des fissures à la fondation.

L'entrepreneur mentionne avoir attendu le temps requis avant de remblayer les fondations mais que lorsqu'il a constaté les fissures, il a fait excaver afin de réduire la pression sur le mur de béton. Il a ensuite fait injecter les fissures par une firme spécialisée, à la suite de quoi il a contacté un ingénieur en structure afin de valider les correctifs.



L'ingénieur de l'entrepreneur a recommandé l'installation d'épingles puisqu'incertain de la cause des dommages.

Les recommandations de l'ingénieur ont été mises en place par l'entrepreneur au cours du mois d'octobre 2023.

Les bénéficiaires se disent insatisfaits puisque selon leur compréhension, ils auraient dû recevoir une confirmation de l'ingénieur de l'entrepreneur à l'effet que les fondations sont structurellement solides.

L'administrateur considère que l'avis de l'ingénieur est implicite et que la réparation demandée à l'entrepreneur vise à assurer la solidité des fondations.

L'administrateur est d'avis que les informations fournies par l'entrepreneur et l'ingénieur sont suffisantes et qu'aucun autre rapport n'est requis.

Analyse et décision

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

Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 6.

Daniel Haufschild

[323] Les fondations ont été coulées le 14 août 2023 et le remblayage a eu lieu les 17, 18 et 21 août (A-17.4, p. 22, 17 et 18 août « Remblai maison, etc. », 21 août « Remblai avant maison »).

[324] An invoice dated 23 August 2023 (A-13.1, p. 20 pdf) from Goudron Pagé Inc., shows :

Réparation par injection au polyuréthane de 43 pi. de longueur de fissures + 1 fissure hors-sol de 3 pi. de longueur réparer avec scellant polymère élastomère (NP1) [...] Note : Solage brisé par le remblai” ;

[324.1]this is an unauthorized [by the Beneficiaries] repair ;

[324.2]they were not notified that the Contractor would do the repair ;

[324.3]they were notified by his brother-in-law, they notified the Contractor - not him notifying them, the Contractor had made repairs without notifying them ;

[324.4]expert Nadon says that the *remblayage* was done too soon.

[325] 31 August 2023 (A-17.4, p. 25), two weeks after the cracks we discovered, he sent that email to the Contractor :

Daniel H to Craig McVeigh Thu, Aug 31, 2023 at 8:18 PM
Craig,

Nice to see the progress and floor looks good.

We are concerned about the cracking on the north foundation wall, the bow in the wall, and the fact that the backfill material on the north was removed. Does this mean the cracks extends through the full wall?

Please let us know, obviously a concern we would like to understand and rectify as soon as possible.

Let's talk first thing Friday.



[325.1]he shows pictures in attachment, the wall was bowed and cracked.

[326] Many pictures are shown in B-25, a mark on a plan shows where the cracks are, on 43 feet and it is about 25% of the foundations, most of the back wall and it extends to the west wall ; he also refers to videos in B-31A, B and C.

[327] 1 September 2023 (A-17.4 p. 26), he requested to the Contractor the following :

If any engineer will be examining the crack, can we get stamped letter of opinion attesting the repairs were adequate ;

[327.1]the Contractor replied three minutes after :

Yes I will arrange that

[328] 7 September 2023 (A-17.4 p, 31), Marina H (Beneficiary) to Craig (Contractor), (extracts) :

Are you proceeding with framing before we have response from the engineer? I need to make sure that the outside crack (if there is a crack there, we do not know yet) is repaired to prevent further damage to the wall in the future ;

[328.1] Craig replied 21 minutes after (extracts) :

I am waiting on the engineer to get back to me which when he can make a visit. In the meantime, we are proceeding to completely excavate the affected area remove the membrane and insulation in order to do an exterior visual inspection and repair.

[329] 15 September 2023 (B-17.4, p. 50/52 pdf) email sent by Geneviève Guérin of Fondations Arkotec to Craig McVeigh, email that Craig McVeigh forwarded to the Beneficiaries and Engineer Roy 84 minutes after : the email states there were only 2 bars, while engineer Bossus (Beneficiaries' expert) said that the plans requested 3 bars :

Voici les billets de livraison.

Comme indiquer dans le détails, l'armature standard, 2 barres dans l'empattement, 2 barres mur gel, 2 barres bas centre mur a 9'6 et 2 barre haut des murs qui ceinture les murs. Armature qui se chauvauve en continue. Armature pour ouvertures. Est-ce que la fissures c'est une fissure de retrait?, ou c'est une fissure large qui a apparut après le backfill? Car juste la vibration de la pelle trop près de la fondation peut faire fissurer. Car, le béton est une masse dur, ça ne suit pas le mouvement de la terre.

[330] He refers to pictures in the 1st *cahier de pieces de l'Administrateur* (A-19) :

[330.1]p. 239, pictures show the patches where the stairs are now from the inside ;

[330.2]p. 240 part of the north wall – later part of it was covered by the actual bathroom (the corner is now hidden) ;

[330.3]p. 241, 242, pictures from outside, we see the drainage membrane had to be removed to do the repairs.



[331] They asked GCR to inspect the foundation but the foundation was not mentioned in the GCR's inspection report ; they asked why the inspection does not refer to the foundation, which was the whole purpose of their request, and in the 2nd GCR's inspection report, the foundation was now mentioned (note du Tribunal : GCR inspecteur Louis Deslauriers testified at the hearing, see below).

[332] GCR wrote (B-45) in its report of inspection dated 5 octobre 2023 :

Fissure dans le béton – « Sévérité Élevée »,

« État des travaux – Résolu ».

[333] Upon receipt of that report, the Contractor asked the Beneficiaries to sign off the repairs (B-130, p. 2 and 3/10) but they refused, it was not for them to sign for the repairs, they still wanted confirmation of the structural integrity of the foundation :

[333.1] Craig (Contractor) :

Hi Marina, I would just need you to sign and return the report to me [...] The engineer and we both have liability insurance for this type of thing, but we are doing this out of pocket for the repair work ;

[333.2] Marina H (Beneficiary) :

Craig [...] What kind of approval from us do you require for this method of repair? I need to talk to you about the approval from us and liability/insurance in case this repair fails and the wall remains structurally not suitable for the weight not suitable for the weight of the fill.

[334] They have insisted to have an engineer to approve the structural integrity of the wall, that the area of the cracks is integrity sound.

[335] In cross-examination, he said it is incorrect to state that he visited the site on August 31st 2023, it was his brother-in-law who visited the site and sent the pictures of the cracks, the pictures were taken by his brother-in-law.

[336] For two weeks, the Contractor had not informed him of the cracks in the foundation wall, he was the one who was informing the Contractor of the cracks, the Contractor had not called him either to visit the site – at that time they trusted him and wanted to have a good relationship.

[337] On September 1st, he asked by email “if any engineer will be examining the crack, can we get stamped letter of opinion attesting that the repairs are adequate” but he never got that letter.

[338] He admits that a representative of the engineering firm DPHV went on the site on September 12th, 2023, as per exhibit B-30, but adds that there is no mention on the structural integrity of the wall in that email – (note : this email is quoted below, with ingénieur's Roy testimony).

[339] The Contractor backfilled, then there were cracks, then he removed the backfill and did the water patches, then he put it back, then they discovered it and asked him to remove it, and he removed the backfill ;



[339.1]he recognizes that his email of Aug 31 (pièce A-17.4, p. 25) states that the Contractor had already removed the back fill : “Craig, Nice to see the progress and floor looks good. We are concerned about the cracking of the north foundation wall, the bow in the wall, and the fact that the backfill material on the north wall was remove. Does this mean the cracks extends through the full wall? [...]” ;

[339.2]to the question, so if there was no backfill on August 31, and a visit on September 12, does it make sense to conclude that the Contractor did not put twice the backfill?

[339.2.1] he admits that based on his email, that seems correct.

[340] For the water patch repairs on August 25th, the Contractor had not sought approval from the Beneficiaries, in total silence.

[341] He admits he received on September 23rd, 2023, the stamped-by-an-engineer report (E-20), “Installation des épingles”.

[342] On exhibit B-130³⁰, to the question :

[342.1]is it not true that on September 21st, the Contractor asked for your approval ? He replies : yes ;

[342.2]but that you refused to approve ? He replies :

[342.2.1] yes, it is not our obligation, it is not for us to approve the engineer report, he was just trying to shift the liability to us, he wanted their approval but it is not to us to approve, it is not for us to sign off an engineer report ;

[342.2.2] what they were looking for was a letter that the wall was structurally sound, the report by engineer Roy is not on the structural integrity of the wall, it is for the structural repair of the crack only ;

[342.2.3] they asked repeatedly for confirmation that the wall is structurally sound, they’ve never got that confirmation and they also never received a validation that it was correctly installed to the plan, no engineer confirmed that it was installed as per the plan ;

[342.2.4] this is a new house and it has a Frankenstein wall, they will have to sell it without guarantee ;

[342.3]you urged him to make the repairs as soon as possible? He replies – yes.

[343] On October 3rd, 2023, Craig McVeigh wrote (B-129, p 89) :

yes, we are requesting a specific inspection to the foundation repair. And I have asked for the structural engineer to clarify in a letter, his response regarding the structural integrity of the foundation ;

³⁰ B-130 : 1/9 est la page 2; 2/9 est la page 1; 5/9 est la page 3 ; 4/9 est la page 4 ; 3/9 est la page 5 ; 6/9 est la page 6 ; 9/9 est la page 7; 8/9 est la page 8 ; 7/9 est la page 9.



[343.1]they never got a report for the structural integrity ;

[343.2]this October 3rd Craig's email was in reply to the email of the Beneficiary to him :

I note it is a general 360 inspection and I would hope it is also a targeted inspection regarding the structural integrity of the foundation. Can you ensure that this is a specific request for the inspection and that they document it well and recommendation regarding any corrective action [...].

[344] There was also an exchange of text messages on October 5th (E-22) :

Marina (Beneficiary)

Thank you for the inspection report. Could you please let me know the inspector's comments of the cracks and the repair done? Wasn't this the purpose of the inspection?

Craig McVeigh (Contractor)

The inspector that was on site that said we took all the necessary steps to do the proper repairs, and by adding the staples we took it a step further, most repairs include only the polyurethane. All of the documents of the inspection and repair go into the GCR home guarantee file. You can contact them directly if you would like to discuss further. My plan is to complete the insulation membrane backfill next week.

Marina (Beneficiary)

Thank you, we will. Please send contact information for the inspector who did the inspection. This report and the file needs to reflect these observations and conclusions he made before backfill can be done. It is reassuring to hear it from you but in case of the failure we need to document the inspection properly. I am sure you would agree.

Craig McVeigh (Contractor)

Hi Marina, that is exactly what we were doing. Perhaps you should try and get a third-party engineer and have them verify on your side.

[344.1]to the question is it not true that he invited the Beneficiary to get a third-party engineer?

[344.1.1] he replies he did but this is not our obligation, he was trying to shift his liability, and why should he hire a third-party engineer when GCR is supposed to protect us ;

[344.1.2] and GCR was notified before the 360 inspection about the Beneficiaries' concern about the defect in the foundation (email to that effect sent by the Contractor) and GCR did not talk about it in their 360 inspection report, then they revised their report to talk about the foundation.

[345] On October 10, 2023 (E-10), he wrote he was reassured by GCR and he trusted them (inspection 360 by GCR), but he continued to ask for an engineer's report ;



[345.1]he says there is no email on this after October 10 “not that I am aware of” ;

[345.2]he trusted GCR as he thought it was good, but realized there was no reference to which plan was used and no comparison of the work done versus the plans, there is no measurement ;

[345.3]he says that it would seem that GCR had only the first September 18th engineer’s report and not the second one, the 21st as the latter is not in their cahier.

Stéphane Bossus

[346] L’ingénieur Bossus a été produit par les Bénéficiaires.

[347] Il y a des fissures qui fracturent les murs de fondation.

[348] Au coin arrière gauche, il y a une fissure de fondation en forme de « V ».

[349] Le mur de gauche est là où nous avons une entrée latérale et le mur arrière s’oppose à une colline.

[350] Le mur a été renforcé à l’aide d’épingles, composées de fibre de carbone et recouverte d’une résine d’époxyde ;

[350.1]la résine d’époxyde posée à la place des épingles a cédé, ce qui témoigne que le mouvement est d’ordre progressif ; [note du Tribunal : les épingles elles, non pas cédées] ;

[350.2]des plaques de verre *qu’on appelle un fissuromètre* posées par le Bénéficiaire pour faire le monitoring ;

[350.2.1] le problème est que comme l’arbitrage a lieu aujourd’hui on ne peut pas faire un monitoring sur quatre ou cinq ans ;

[350.2.2] en contre-interrogatoire il admet qu’il n’y avait pas de gradation (*fissuro-mètre*) mais un vieux truc du métier est de mettre des plaques de verre et quand les plaques cassent c’est parce que ça grouille – ça a été installé après sa visite à sa demande.

[351] Le mur a été déformé par une poussée latérale produite lors du remblai ou le passage d’une machinerie avant que le mur de béton ait eu le temps de sécher, on parle ici de trois jours de séchage, le béton ici (25 mpa 4-7% d’air entrainé) prend 28 jours avant d’atteindre la fin de son séchage (qui se poursuit pour deux ans et demi) ;

[351.1]avant de remblayer il faut s’assurer que le mur puisse résister à la pression latérale ;

[351.2]dans le cas présent, il est manifeste que le mur a cédé.

[352] A la page 19 de son rapport en haut, on voit que le mur est incurvé, qu’il affiche une courbe vers l’intérieur du sous-sol ;

[352.1]ce fait semble admis par l’ingénieur Nadon.



[353] On est ici en présence de fissures de nature structurelle, causée par une force, qui représentent aussi un décrochement latéral des lèvres (il n'est plus dans le même plan) ;

[353.1] la photo du bas à la page 1 montre qu'il a utilisé un niveau à bulle conventionnel qui montre que le mur est penché vers l'intérieur du sous-sol ;

[353.2] à son rapport il y est écrit : « au mur arrière, nous mesurons à l'aide d'un niveau laser pointeur un décrochement latéral du mur de fondation de l'ordre de $1 \frac{3}{4}$ sur 10 pieds linéaires. Les bonnes pratiques de construction veulent que les murs de fondation doivent être construits de façon alignée avec le plan vertical » ;

[353.2.1] le mur est bombé autant dans l'axe vertical que dans l'axe horizontal.

[354] A la page 5 et 6 de son rapport complémentaire B-121 (visite 4 février 2025, rapport du 9 avril 2025), on constate que la résine d'époxyde s'est refissurée (« la fissure en ce même lieu démontre aujourd'hui un décrochement latéral des lèvres de $1/16^e$ de pouce à un peu plus ») là où il y a des épingles, qui est un signe caractéristique d'un mouvement progressif.

[355] A la page 7, il a mesuré avec un vernier électronique les décrochements latéraux au sein des lèvres des fissures ;

[355.1] donc c'est l'intégrité structurelle du mur qui est en cause.

[356] C'est hautement inusité d'avoir un mur bombé de la sorte pour une maison neuve, c'est un dommage à l'immeuble.

[357] Il affirme que l'ingénieur Nadon a dit ne pas avoir pu prendre ces mesures laser, alors que sur une grande surface on peut prendre les mesures des décrochages latéraux et de plus, un niveau à bulle permet aussi de voir si un mur est droit ou croche.

[358] De plus, le mur arrière n'a pas l'armature prévu au plan de construction ;

[358.1] une étude a été faite à l'aide d'un radar (un détecteur magnétique) à sa demande à la recherche des causes contributives au dommage et l'étude a démontré l'absence d'armatures verticales dans les murs de fondation de l'immeuble (B-121 annexe 3, p. 56 « mur est à droite du profil – deux barres d'armature horizontales sont détectées à 1,45 m du plancher. Aucune armature n'a été détectée en haut du mur » ; mur ouest « (coin du mur à droite du profil). Aucune armature verticale n'a été détectée dans ce profil ») ;

[358.2] le plan à B-121 montre (page 30) les « armatures horizontales et verticales » ; les plans prévoyaient de l'acier d'armature sur le bas du mur, dans la semelle et sur le haut du mur ET une rangée de barres d'acier d'armature verticalement ;



- [358.2.1] or dans le présent cas, l'étude géoradar témoigne qu'il n'y a pas de barre d'acier posée à la verticale ;
- [358.2.2] dans les faits il y a deux barres d'acier à l'horizontal en haut du mur
- [358.2.3] il affirme : « *de l'opinion du soussigné*, étant donné le fait que le mur arrière s'oppose à une colline, il était requis de prolonger cet acier d'armature au moins sur une distance de l'ordre de 4 pieds linéaire dans ledit mur arrière de l'immeuble à partir du coin arrière gauche de celui-ci » (p. 30) ;
- 358.2.3.1. le Tribunal note que l'expert n'apporte aucune source – pour 4 pieds et pourquoi pas 2 ou 6 pieds – autre que « *de l'opinion du soussigné* » pour arriver à cette conclusion ;
- [358.2.4] en contre-interrogatoire il ajoute que les plans (B-18, 7/9 du pdf) contiennent des flèches sur la localisation des armatures horizontales et verticales mais ce n'est pas clair où l'armature débute sur le plan ;
- 358.2.4.1. l'expert affirme que sur la partie gauche du plan, la flèche à gauche pointe autant sur le mur de fondation que sur l'aile du balcon, il voit deux flèches ;
- 358.2.4.2. l'expert affirme que pour la partie droite du plan, il y a des flèches plaines autant sur le mur arrière, le coin arrière du droit (il n'y a pas vu de dommage, c'est seulement au coin arrière gauche) que sur le balcon ;
- 358.2.4.2.1. le concepteur voulait renforcer autant le mur arrière que les murs latéraux et les projections/fondations pour les balcons ;
- 358.2.4.3. que les fissures se trouvent autant sur le mur le long de l'escalier qu'au mur perpendiculaire au fond avec des fissures *Frankensteins* ;
- 358.2.4.3.1. p. 46 et 47 rapport B-121, à p. 46 un trait en orange sur un croquis (dessiné par les Bénéficiaires mais il a constaté la même chose) montre la section de fondation fissurée au coin arrière gauche (le trait rouge au coin droit ne montre pas de fissure à sa connaissance, seulement de l'acier manquant à cause de l'étude de radar) et à p. 47 la photo montre bien que la



fissure se prolonge d'un mur [perpendiculaire] à l'autre mur [perpendiculaire] ;

358.2.4.3.2.p. 13 de B-113, on voit le mur qui longe l'escalier fissuré avec épingles, ce n'est pas le mur arrière, c'est même épinglé – c'est le mur gauche et le mur arrière qui sont facturés ;

358.2.4.4. **l'absence d'armature** est un facteur aggravant mais minoritaire ou **n'est pas la causa causans de la déformation**, la cause était la poussée latérale ou une machinerie, s'il avait été le concepteur, il aurait aussi dessiné une armature verticale dans le mur du côté de la colline.

[359] Vu la situation, le mur est déformé et sans armature selon les plans, fissuré de façon multidirectionnelle il y a lieu de remplacer les sections de mur de fondation fortement endommagé.

[360] Une telle déformation d'un mur de fondation est une déficience majeure pour un immeuble neuf, le mur de fondation n'atteint pas le critère de performance minimalement attendu pour un tel ouvrage de construction résidentielle neuve.

[361] La semelle de fondation ne démontrait pas de fissure, nous ne sommes pas dans un cas d'un affaissement, il s'agit d'une poussée latérale induite ;

[361.1] quel qu'en soit la cause (remblai ou machinerie), à l'époque de la construction il n'y avait pas de terre qui poussait sur le mur vu l'excavation, c'est lors de la mise en place du remblai alors que la résistance du béton n'avait pas encore atteint le seuil acceptable de résistance.

[362] A la question, si les fissures de la chape et les fissures dans les fondations sont reliées ;

[362.1] il répond non, les fissures encaissées par les murs de fondation sont la résultante d'une poussée latérale, alors que la dalle n'a pas fissuré à la suite d'une poussée latérale mais essentiellement à cause d'un abaissement du pontage du plancher, c'est une déficience structurelle interne, les causes sont différentes.

[363] En réponse au rapport de l'ingénieur Nadon (E-4, p. 12) ;

[363.1] qui affirme que la plupart des bâtiments construits au Québec disposent de peu ou pas d'armature dans les murs de fondations ;

[363.1.1] l'ingénieur Bossus répond que c'était jadis le cas pour les bâtiments anciens, toutefois dans les bâtiments récents c'est plus la norme (3 tiges d'armature dans la semelle, 2 tiges en bas à peu près un tiers du mur, 2 tiges en haut des ouvertures, soit les fenêtres du sous-sol) ;



- [363.1.2] et si c'est dans les plans il faut le mettre, lui il se réfère ici **aux plans qui dépassaient ce qu'on voit usuellement** ;
- [363.1.3] quand un entrepreneur décide de ne pas suivre un plan il doit se référer au concepteur et ici, si on a prévu une armature c'est que le mur arrière s'opposait à une colline pour cela le concepteur a prévu un mur de 10 pouces de largeur et non un mur de 8 pouces conventionnel ;
- [363.2](E-4, p. 12) qui affirme que le mur de fondation s'est stabilisé ;
- [363.2.1] l'ingénieur Bossus n'est pas d'accord ;
- [363.2.2] sa déformation est excessive pour être conservée ;
- [363.2.3] la réouverture à l'endroit des épingles intérieures qu'il a pu voir au sous-sol qui montre que le mur n'est pas encore stable [note du Tribunal : la preuve montre que les épingles elles-mêmes n'ont pas ouvert, il s'agit d'époxy posée en haut et en bas] ;
- [363.3] (E-4 p. 11) qui conteste sa prise de mesure avec un pointeur laser ;
- [363.3.1] l'ingénieur Bossus répond qu'il n'était pas prisonnier sur 2 ou 3 pieds linéaires, il avait accès sur près de la moitié du mur de fondation arrière et sur une bonne partie du mur de fondation latéral gauche ;
- [363.3.2] l'échantillon lui était suffisante pour prendre des mesures, non seulement au sein même des mesures mais aussi sur une bonne portion de ces murs ;
- [363.4](E-18 p. 25) qui affirme que le coffrage aurait gonflé et que c'est ça qui fait en sorte que la fondation n'est plus alignée ;
- [363.4.1] l'ingénieur Bossus n'est pas d'accord ;
- [363.4.2] les photos de l'extérieur à son rapport montrent que ce n'est pas le coffrage qui n'avait pas la résistance à la poussée latérale mais bien le mur lui-même qui s'est déplacé ;
- [363.4.3] les fissures structurelles en sont aussi les témoins ;
- [363.4.4] quand un coffrage gonfle ça ballonne, ça ne fissure pas en forme d'étoile comme ici, son hypothèse n'est pas compatible avec les fissures mesurées ;
- [363.4.5] le défaut d'armature pose un risque structural ;
- [363.5]qui affirme que les deux balcons latéraux servent du contreventement au mur de fondation ;
- [363.5.1] l'ingénieur Bossus affirme qu'ils ne servent pas de contreventement au mur arrière.



[364] À sa première visite (p. 14/104 du pdf, B-113) il n'a pas mesuré les fissures au mur de fondation mais a mesuré l'inclinaison verticale et horizontale et s'il affirme à son deuxième rapport que les fissures sont toujours actives, ce n'est pas à cause des mesures mais de la fissuration de la résine d'époxyde à l'emplacement des épingles, on voit que ça pousse encore, un produit qui n'a pas d'élasticité ça a fissuré ;

[364.1] à son premier rapport il avait identifié toutes les fissures visibles avec ses photos (p. 14, 15, 16, 17 de B-113), avec l'effet *Frankenstein* pour une maison neuve ;

[364.1.1] on voit à son premier rapport que les épingles « font la job », il n'y a pas d'ouverture de la résine d'époxyde qui n'est pas fissurée ;

[364.2] à sa deuxième visite, la plupart d'entre elles avaient un époxyde de fissuré, ce qui veut dire qu'il y a eu une poussée latérale, ce n'est pas du séchage car ça eut le temps de sécher, si c'est fissuré c'est parce que ça pousse à l'endroit le plus faible, où c'est déjà fissuré ;

[364.3] en gros plan des photos au-dessus du paragraphe 5 - page 7/81 de B-121, à la question si on voit que l'épingle elle-même est fissurée, il répond qu'on voit que l'époxyde est fissuré et pas à peu près ;

[364.3.1] l'épingle, vu que c'est de la fibre de carbone, elle va plier, elle a une certaine flexion, mais pas l'époxy ;

[364.3.2] l'épingle n'a pas réglé le problème de la poussée latérale qui est toujours active ;

[364.3.3] il ajoute que la poussée aux murs arrière et gauche n'est pas contestée dans le rapport de l'ingénieur Nadon ;

[364.3.4] il reconnaît que les endroits où ces deux photos ont été prises n'a pas de photo dans son premier rapport.

Éric Nadon

[365] L'ingénieur Nadon, produit par l'Entrepreneur après le témoignage de l'ingénieur Bossus, écrit dans son rapport E-4 (fissures à la fondation arrière pour l'ingénieur Bossus, latéral gauche pour lui) :

Observations que nous avons pu faire sur place

- Les photos que nous avons prises concernant le vice allégué sont présentées en annexe C;
- On constate, sur les photos analysées, une déformation du mur latéral gauche du bâtiment avant l'érection de l'ossature. Déformation typique d'une légère déformation dans le coffrage lors de la coulée; photos en liasse par d'autres
- De l'intérieur, la déformation du mur latéral gauche nous a semblé subtile et d'une envergure acceptable. Nous avons mesuré une déformation verticale d'environ ½". Nous avons tenté de mesurer le désalignement longitudinal du mur latéral gauche avec un pointeur laser d'une façon similaire à l'ingénieur Bossus.



Les résultats étaient trop variables dans les circonstances afin d'être jugés représentatifs selon l'endroit exact où le pointeur était déposé sur le mur. La véritable façon d'évaluer le désalignement du mur latéral gauche consisterait à installer un cordeau reliant l'extérieur des coins avant et arrière du mur latéral gauche et de prendre des mesures. Cette méthode ne peut être réalisée précisément depuis que l'ossature a été érigée. Photos 15 à 27

- Les fissures réparées et apparentes de l'intérieur et les fissures réparées de l'extérieur (à partir des photos fournies par le mandant) l'ont été selon les recommandations du rapport de l'ingénieur Roy. Aucune infiltration d'eau ou nouvelle fissure ne serait apparue depuis les travaux de réparation. photos en liasse par d'autres.

Complément d'information obtenus de la part du mandant

- **L'armature facturée au propriétaire correspond à l'armature installée et non celle indiquée aux plans;**

- La coulée des murs de fondation a eu lieu de 14 août 2023 et le remblai a commencé le 18 août 2023.

Analyse de la situation

La déformation du mur latéral gauche a les apparences d'un mur dont le coffrage s'est légèrement déformé pendant la coulée. Cela expliquerait pourquoi le mur a durci avec cette déformation.

Les fissures dans la fondation, quant à elle, peuvent être attribuables à la vibration de la machinerie et/ou à un remblai trop précoce de la fondation. Il semblerait en effet que le remblai de la fondation ait été réalisé environ 4 jours après la coulée des murs, ce qui est légèrement inférieur au délai minimal de 5 jours recommandés en période estivale par l'APCHQ.

Un remblai trop rapide et ne respectant pas les bonnes pratiques au niveau de l'épaisseur du remblai et des vibrations de compaction peut en effet causer des fissures dans une nouvelle fondation n'ayant pas encore atteint sa pleine capacité structurale.

Dans le cas actuel, rien n'indique que des pressions latérales hydrostatiques, des terres ou gélives ont causé la déformation du mur latéral gauche et l'apparition des fissures alors que les murs ont été coulés en été.

Dans les faits, la plupart des bâtiments résidentiels construits au Québec disposent de peu ou pas d'armatures dans leurs murs de fondation. Des rangs de barres d'armatures horizontales sont assez communs dans l'industrie (semelles, bas des murs, haut des murs, linteau, etc.) et il est même rare que des armatures verticales soient installées.

L'ingénieur Roy a analysé la situation, émis ses recommandations et les travaux correctifs qu'il a recommandés ont été exécutés par le mandant. L'ingénieur Roy explique d'ailleurs son analyse de la situation dans ses communications. Si d'autres mesures avaient dû être prises, l'ingénieur Roy en aurait fait part à ce moment.

Puisqu'aucune infiltration d'eau ou nouvelle fissure n'est apparue depuis, force est de constater que la situation est stabilisée. Nous sommes d'avis que la déformation du mur latéral gauche est, au final, subtile et qu'elle ne sera pas apparente lorsque l'isolation des murs du sous-sol sera complétée. [...]

[366] Il n'est pas d'accord avec la façon que l'ingénieur Bossus a mesuré le mur de fondation ;



[366.1]il affirme (E-4 p. 36 et s.) avoir procédé au même exercice que l'ingénieur Bossus, il a posé son pointeur de côté directement sur le mur de fondation, et a pointé sur le mur avant du bâtiment – il a monté son appareil de deux ou trois pouces, et a pointé le mur avant – il a continué et on voit sur la photo 20 les différents points sur le mur avant, ça donne trop de variations – cette méthode n'est pas vraiment fiable ;

[366.1.1] la planéité du mur où il dépose son appareil a une grande influence sur l'alignement du pointeur laser sur le mur de fondation.

[367] Pour mesurer la planéité du mur il a pris son niveau laser auto-nivelant, faisceau laser vertical, il a mesuré la divergence entre le mur latéral et le rayon laser, on a ½ pouce sur environ 8 pieds de non verticalité, pour le Guide [de tolérance de l'APCHQ] c'est jusqu'à 1 pouce sur 8 pieds de hauteur d'un mur de fondation.

[368] A l'endroit des épingles, il n'y a aucun signe de cassure des épingles, pas de changement entre les visites ;

[368.1](paragraphe 4 de B-121), c'est l'époxy qui fissure, pas les épingles qui fissurent ou cassent, il dit que l'important c'est que l'épingle ne casse pas, la structure reste en place ;

[368.1.1] le Tribunal a demandé aux Bénéficiaires quels sont ces cure-dents dans les fissures, la Bénéficiaire répond :

I put toothpick in, I am measuring the crack, Pagé said he injected epoxy in the crack so the toothpick can penetrate – I put toothpick to measure the opening (movement) of the crack ;

[368.1.2] le Tribunal demande : est-ce qu'une épingle s'est ouverte, et le Bénéficiaire répond « no », la Bénéficiaire ajoute « all the pins have flexibility ».

[369] A la question, quelle est la corrélation entre la présence de fissures et le décrochement latéral mesuré par Monsieur Bossus, il répond que ce sont deux choses distinctes :

[369.1]la déformation du mur latéral gauche remonte au coffrage de coulée du béton, les fissures sont apparues au niveau des travaux de remblai quand le coffrage n'est pas parfaitement rigide.

[370] Il n'est pas d'accord que la prise de mesure montre une évolution, une mesure n'est pas la façon de montrer une évolution ;

[370.1]il n'a aucune démonstration de Bossus qui montre une évolution pour les murs de fondations, il n'y a pas de suivi dans le temps, aucun fissuromètre.

[371] Les fissures sont arrivées mais il n'y a aucune preuve d'évolution, ni au niveau des épingles, la situation est stable, aucune des photos de Bossus montre qu'une épingle se soit brisée.



[372] A B-113, paragraphe 26 et avant au paragraphe 16, relativement à l'armature allégué comme insuffisant par rapport au plan de construction, à E-18B on voit que ce qui est demandé au plan c'est que les murs de fondation doivent (encadré rouge sur E-18B) « prévoir des armatures 2x 12M en continu partie supérieur du mur de fondation ainsi que 3x12M aux semelles » de fondation ;

[372.1] à cela on ajoute localement à gauche sur le plan, là où il y a une aile du balcon, « prévoir armatures horizontales et verticales 15 M @ 16" C-C » [Centre à Centre], de l'armature verticale de spécifiée mais seulement pour une certaine (il a mis le pointillé en rouge) section, pour assurer la stabilité de l'aile du balcon » ;

[372.2] et au coin arrière, pour une aile de béton du balcon arrière « prévoir armatures horizontales et verticales 15 M @ 16" C-C » [Centre à Centre] ;

[372.3] donc il n'y a aucune armature verticale ailleurs ;

[372.4] donc au paragraphe 26 de B-113, quand l'ingénieur Bossus dit que le mur de fondation n'a pas l'armature suffisante, il a mal interprété le plan, le mur de 54 pieds n'avait aucune mention d'une armature verticale.

[373] En contre-interrogatoire, il affirme qu'il y a une déformation sur le mur latéral gauche et on n'est pas en mesure de mesurer cette déformation, la méthode utilisée par l'ingénieur Bossus est imprécise et invalide, elle ne permet pas de mesurer la déformation du mur sur la longueur du mur de 54 pieds.

[374] Il ajoute avoir pris en note l'affirmation de l'ingénieur Roy dans son rapport d'inspection qu'il y avait 43 pieds de fissurés dans le mur de fondation, il a aussi vu plusieurs pieds linéaires sur place.

[375] Il dit que des épingles sont posées de chaque côté du mur

[376] A la question, s'il est prêt à émettre un certificat que le mur de fondation est stable ;

[376.1] il répond qu'il n'est pas l'ingénieur qui a fait la conception des recommandations pour les fissures dans le mur de fondation ;

[376.2] il a vu qu'aucune des épingles n'était cassée ni aucune photo d'une épingle cassée dans le rapport Bossus.

Jonathan Roy

[377] Jonathan Roy est membre de l'Ordre des ingénieurs, a témoigné comme expert - ingénieur en structure en bâtiment.

[378] Il a été contacté le 1^{er} septembre 2023 par téléphone, il a été avisé qu'il y avait des fissures dans le mur de fondation coulé, bétonné et qu'on lui avait demandé d'aller sur place pour les assister.

[379] On trouve en A-13.1 ;

[379.1] un courriel du 1^{er} septembre 2023 montre une demande de service par l'Entrepreneur, des photos envoyées ;



[379.2] à la suite du courriel, il a envoyé une offre de service à l'Entrepreneur, approuvée vers le 8 septembre (p. 40 et 41 de A-13.1) ;

[379.2.1] à ce moment, le mur de fondation présentait des fissures, le sous-traitant avait injecté du polyuréthane par l'intérieur.

[380] Il y a eu une visite le 12 septembre par son collègue technologue sénior en structure qui lui a confirmé que les photos envoyées étaient conformes à la situation, il a pris d'autres photos, et après discussions, il y a eu offre de service avec un croquis.

[381] Sa facture pour services rendus du 12 octobre 2023 est à la page 12 du même fichier A-13.1, avec un rapport d'inspection (page 13/68), c'est lui avec l'assistance de son collègue qui l'a rédigé :

La visite pour inspecter et évaluer l'état des fissures présentes dans le mur de fondation en béton de la résidence située à l'adresse mentionnée ci-dessus a été effectuée le mardi 12 septembre 2023 par M. Daniel Chouinard, technologue sénior en structure.

Selon les informations transmises, le mur de fondation récemment bétonné aurait fissuré quelques jours suite au décoffrage lors des opérations de remblayage. La cause exacte de la fissuration n'est pas connue puisque DPHV n'était pas présent sur le site lors de ces travaux. Il est probable que le béton n'avait pas atteint un niveau de maturité suffisant pour permettre les travaux de remblayage ou il est même possible qu'un équipement comme l'excavatrice ait accroché le mur de fondation par accident.

Au total, les fissures survenues dans le mur de fondation **font +/- 43'-0" de longueur et elles sont sur la pleine épaisseur du mur de fondation (10")**. Lors de notre visite sur place, les fissures avaient déjà été injectées au polyuréthane par Goudron Pagé Inc. Leurs travaux sont décrits dans leur facture #70120 datée du 25 août 2023. (Caractères gras du Tribunal)

Au moment de notre visite, l'isolant et la membrane du côté extérieur du mur avaient été retirés par votre équipe afin de permettre l'inspection tel que demandé. Les fissures des fondations étaient donc complètement apparentes des deux côtés du mur. Il a également été possible de relever un décalage entre les surfaces de béton fissurées. Pour ce qui est de la semelle filante du mur de fondation, celle-ci n'était pas fissurée au moment de notre visite, ce qui semble éliminer la cause d'un affaissement du sol. Les réparations effectuées par Goudron Pagé Inc. semblent avoir été effectuées selon les règles de l'art dans le but de prévenir toute infiltration par ces fissures. Il ne s'agit toutefois pas de réparations structurales. [note du Tribunal : il témoigne par la suite que « réparations structurales » réfèrent à « réparations effectuées par Goudron Pagé » citées à la phrase précédente]

Selon les informations communiquées au téléphone, aucune armature verticale n'aurait été mise en place dans le mur de fondation. L'armature mise en place dans le mur de fondation consisterait à 3 rangées horizontales de 2-15M. Cela ne peut toutefois pas être validé, car aucune photo ne nous a été transmise encore et aucun plan de fondations n'est disponible. La formule de mélange du béton du mur de fondation n'a également pas été transmise à DPHV pour revue. Aucune étude géotechnique du site n'a également été transmise à DPHV alors il n'est pas possible pour DPHV de se prononcer sur la capacité portante du sol naturel en place. Comme la maison est présentement en construction et que les charges



totales ne sont pas encore en place, nous jugeons qu'il est peu probable que cela soit la cause de la fissuration du mur de fondation.

Compte tenu des nombreuses hypothèses et inconnues, nous vous recommandons tout de même de procéder à une réparation structurale des fissures. La réparation suggérée consiste à l'installation d'épingles faites de barres d'armature IOM pliée en "U".

C'est l'équivalent de points de suture pour une coupure. Ces épingles seront installées sur le côté extérieur du mur de fondation.

Pour s'y faire, des trous devront être forés de chaque côté de la fissure @+ /- 12" c/c d'intervalle en suivant les fissures. Après le nettoyage des trous, les épingles devront être mises en place avec du mortier sans retrait. Nous vous ferons parvenir nos honoraires pour l'émission d'un croquis avec le détail typique de cette réparation. L'isolant et la membrane d'étanchéité seront réinstallées suite à l'exécution des ces travaux correctifs.

Pour information, voir les photos 1 à 4 présent lors de notre visite sur place.

[381.1] ces photos suivent son rapport.

[382] Le béton est un matériau qui fissure, lui il n'a pas été mandaté pour trouver la cause des fissures.

[383] Une fois qu'il a vu les fissures, on a proposé une méthode de réparation quand même structurale pour ne prendre aucune chance, c'était un ajout aux injections de polyuréthane ;

[383.1] il n'y avait pas de déformation du mur de fondation.

[384] Un premier croquis a été signé le 19 septembre (le courriel d'envoi est en E-19), puis à la suite de discussions avec Goudron Pagé qui lui disait avoir une autre alternative équivalente, il a vérifié la fiche du produit suggéré pour s'assurer que la résistance était équivalente, ce qui a mené à un autre croquis.

[385] Le croquis du 21 septembre représente ce qui a été installé selon les photos qu'il a reçues, les épingles *Rhino Concrete Crack-Lock* en fibre de carbone sur les deux côtés pour éviter toute possibilité d'écartement des fissures dans le futur, quand on a un doute **ça donne un mur équivalent ou supérieur au mur original à l'endroit de la fissure.**

[386] Il a reçu les confirmations de commande de béton avec la résistance en compression (A-17.4 p. 18, ConcreteDirect), 25 MPa.

[387] Le mur examiné est un mur de 10 pouces – 250 mm, appuyé dans sa partie supérieure par le plancher du rez-de-chaussée, il réfère au tableau 9.15.4.1.-A qui spécifie pour 20 Mpa, une hauteur maximale pour un béton plein du sol fini au-dessus du plancher du sous-sol ;

[387.1] sa conclusion est comme c'est une maison résidentielle, quand les paramètres du tableau sont respectés, avec un béton d'au moins 20 MPa, il n'exige pas d'armature verticale dans le mur, c'est vraiment parce que les pressions sur le mur sont faibles par rapport aux bâtiments commerciaux ou avec des murs plus hauts.



[388] À la demande de l'Entrepreneur, il a parlé avec les Bénéficiaires pour les rassurer, leur dire que c'était une pratique courante de l'industrie et **qu'ils n'avaient pas à s'inquiéter de l'intégrité structurale du mur**, ces derniers étaient en c.c. de son deuxième croquis, il leur a aussi envoyé un contact (Solroc) si des carottes voulaient être prises pour vérifier le béton livré est celui installé :

From: Jonathan Roy <Jroy@[...]>
 Date: Wed, Oct 4, 2023 at 8:10 PM
 Subject: RE: 86 Forest Hill, Morin-Heights, QC - Honoraires pour croquis
 To: Craig McVeigh <crai9@[...]>, Daniel H <[...].@gmail.com>
 Hi Craig and Marina,
 As per my conversation with Craig yesterday, I understand that the Rhino carbon fiber stiches have been installed on the foundation wall as per our sketch issued on September 21st 2023. Please send me pictures of the work completed when possible.

Regarding the backfilling operation, we received the concrete orders from St-Jérôme ready Mix and according to those, the last pour was done on Monday, August 14th. Please confirm that this information is correct as we were not on site. We see on the specs sheet that the concrete ordered for the foundation wall is 25 MPa with 4%-7% air, which is the right mix for residential foundation walls. The compressive strength of 25 MPa is usually reached alter 28 days of cure [note : il ajoute à l'audience que quand sa firme s'est présentée sur les lieux, cela faisait 28 jours qu'il y avait eu la coulée] and you are now at more than 40 days [il ajoute, c'est rendu au 4 octobre vs le 14 août date de la coulée].

Last point regarding the vertical reinforcement in foundation walls, see below Table 9.15.4.2-A from National Building Code Part 9 for residential construction. For a plain concrete wall with 20 MPa concrete and a thickness of 250 mm (10 inches) which is supported laterally at the top by the ground floor joists, you can go to a height between 2.60m and 2.85m from the slab on ground to the finish ground elevation, Please confirm the measurement from the top of the slab on ground to the top of the foundation wall

From: Melissa Lepine <melissa@[...]>
 Sent: Thursday, October 5, 2023 11 :03 AM
 To: Jonathan Roy <Jroy@[...]>; Daniel_ Marina Haufschild <[...].@gmail.com>
 Cc: Craig McVeigh <craig@[...]>; Gabriel Raymond <gabriel@[...]>
 Subject: Re: 86 Forest Hill, Morin-Heights, QC - Honoraires pour croquis

Good Morning,

In response the the last email,

1.Regarding the backfilling operation, we received the concrete orders from St-Jérôme ready Mix and according to those, the last pour was done on Monday, August 14 th . Please confirm that this information is correct as we were not on site, - Confirmation of test pour was done on the 14th of august 2023, Please see the invoice attached.

2.Last point regarding the vertical reinforcement in foundation walls, see below Table 9,15.4,2-A from National Building Code Part 9 for residential construction, For a plain concrete wall with 20 MPa concrete and a thickness of 250 mm (10 inches) which is supported laterally at the top by the ground floor joists, you can go to a height between 2.60m and 2,85m from the slab on ground to the finish ground



elevation. Please confirm the measurement from the top of the slab on ground to the top of the foundation wall.- Please see attached for the measurements.
If you have any questions please do not hesitate to contact us

De : Jonathan Roy

Envoyé : 7 octobre 2023 09:36

À : Daniel_ Marina Haufschild <[...].@gmail.com>

Objet : Contact - Quality control of materials

Hi Marina,

As discussed on the phone, here is a contact that does quality control of materials

You can call him to see if they offer non destructive testing methods for concrete.

Solroc

[...] ingénieur 514 [...]

The easiest method to test for concrete strength or deficient batch is to take samples on the day of the pour but I understand that it was not done.

Let me know if they can't assist you and I'll ask for more contacts to my colleagues.

[389] Depuis la fin de son mandat, il n'a pas eu d'autres nouvelles.

[390] Le Tribunal a demandé ;

[390.1] quelle était la cause de qui était arrivé ;

[390.1.1] il répond qu'il peut y en avoir quelques-unes, dont certaines probables sont les opérations de remblayage et de compactage trop rapidement après le décoffrage des murs compte tenu que le mur est retenu par le plancher au sommet mais tant que le plancher n'est pas installé ça agit comme un mur de soutènement en porte-à-faux [en déséquilibre], c'est clair que si le béton n'a pas muri, ça peut être une cause, l'autre est un coup d'une machinerie ;

[390.2] vous avez dit que c'était une pratique courante, le Bénéficiaire se plaint d'avoir un mur Frankenstein à cause des épingles :

[390.2.1] il répond pour un mur apparent ça a un impact visuel, mais pour un mur de fondation qui va être remblayé à l'extérieur, qui va avoir une membrane au-dessus du mur, ce n'est pas visible, les résidents ont une cloison en 2x4 et du gypse les joints vont être tirés, la fissure ne sera pas apparente.

[391] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire lui demande :

[391.1] s'il était prêt à « issue a certificate of structural compliance for the wall as a whole », faisant la différence entre les fissures et le mur :

[391.1.1] il répond que cela ne faisait pas partie de son mandat, qui était lié aux fissures observées sur la fondation et ils ont émis un rapport de visite, puis un croquis, puis un second scellé et signé, et le mandat s'est terminé quand ils ont reçu les photos des travaux faits ;



[391.1.2] son mandat était avec Construction McVeigh et rien n'empêchait les Bénéficiaires de mandater un expert indépendant en cas de doute envers leur travail.

Louis Deslauriers

[392] Il est inspecteur de la GCR, inspection préventive, membre de l'Ordre des technologues professionnels.

[393] Il a produit un premier rapport le 10 octobre 2023 (visite le 5 octobre), à la suite d'une demande, d'une inquiétude des Bénéficiaires sur les réparations à la fondation ;

[393.1] au 5 octobre, il avait les documents scellés par l'ingénieur Roy ;

[393.2] ces réparations étaient conformes au rapport de l'ingénieur mandaté, la GCR n'avait aucune inquiétude à ce sujet.

[394] Il a procédé à une deuxième inspection le 5 décembre 2023, à la suite d'une demande des Bénéficiaires à la suite de l'isolation de l'entretoit ;

[394.1] à ce moment-là, il avait fait le tour du bâtiment et rien n'avait paru incorrect.

[395] En contre-interrogatoire des Bénéficiaires, il ajoute :

[395.1] il n'est pas un ingénieur en structure ;

[395.2] une inspection 360 ça couvre ce qui était présent ;

[395.3] il a vérifié que les réparations sur place étaient celles demandées par l'ingénieur Roy ;

[395.3.1] à cette inspection d'octobre, les Bénéficiaires n'étaient pas présents ;

[395.3.2] il s'est basé sur la seule version que lui a remise l'Entrepreneur qui confirmait ce qu'il a vu sur les lieux ;

[395.4] il a dit à son supérieur à la GCR que ce qu'il avait vu sur place correspondait au plan de l'ingénieur Roy ;

[395.5] il n'a pas eu d'inquiétude, puisque pour lui, le sceau de l'ingénieur était suffisant pour confirmer que l'intégrité structurale des lieux était correcte.

Gabriel Raymond

[396] Le représentant de l'Entrepreneur réfère à la facture de leur excavateur datée du 1^{er} septembre 2023 pour le remblai de la fondation, celle de ceux qui ont fait la coulée le 14 août 2023 (à B-24, Travaux du : 9 au 23 août, la coulée de la fondation a eu lieu le 14 août).

[397] La pièce A-6 (p. 73) montre cinq photos prises par lui le 23 août 2023, à la demande de Craig McVeigh, puis envoyées à ce dernier.



[398] Quand la GCR a fait son inspection le 5 octobre 2023 (rapport E-10), les réparations étaient déjà effectuées, l'Entrepreneur n'a pas fait d'autres corrections.

Olivier de la Sablonnière

[399] Ingénieur structurel, il a témoigné comme témoin de faits, expert technique à l'interne chez Goudron Pagé qui fait réparations de fissures, étanchéité de fondation, etc..

[400] Le 16 août 2023, ils sont allés installer une membrane sur le « foam » qui avait été installé sur la fondation, au départ leur mandat était seulement ça ;

[400.1] de mémoire, une membrane DMX 5X, un panneau drainant des plus standards.

[401] En août à la pose de la membrane, difficile à dire quel était l'état de la fondation, il y avait un foam par-dessus il suppose qu'elle était en parfaite condition.

[402] Construction McVeigh les a contactés par la suite concernant de la fissuration, il s'est fait dire que c'était au moment du remblai ;

[402.1] il a injecté les fissures au polyuréthane pour éviter les infiltrations ;

[402.2] il confirme sa facture (pièce E-8, 5/11) du 25 août 2023 pour « Réparation par injection au polyuréthane de 43 pi de longueur de fissures + 1 fissure hors sol de 3pi de longueur réparer avec scellant polymère élastomère NP1 », il ajouté « Note : Solage brisé par le remblai », sur l'information reçue de Monsieur McVeigh.

[403] Puis Monsieur McVeigh a fait appel à un ingénieur, il est retourné faire les travaux demandés par l'ingénieur ;

[403.1] sur réception du premier croquis de l'ingénieur il a demandé une équivalence des matériaux avec les tiges de carbone parce que c'était le produit usuel qu'il utilise qu'il avait en stock, c'était plus rapide pour lui de le mettre en place, ses équipes sont bien formés pour utiliser ce produit, il a envoyé un lien et une fiche technique pour « Rhino-Carbon Fiber », produit utilisé.

[404] Ça été posé après l'approbation de l'ingénieur, le produit et le nouveau croquis (pièce E-20) du 21 septembre 2023 suivant le produit utilisé, ils ont installé les tiges selon la distance et les angles du croquis ;

[404.1] ses factures du 23 septembre 2023 sont pour ;

[404.1.1] les 49 tiges installées à l'intérieur ; et

[404.1.2] les 40 tiges installées à l'extérieur.

[405] Il est revenu en octobre pour réinstaller de l'époxy sur certaines fissures et ;

[405.1] remettre une **nouvelle membrane** dans le fond sur la fondation « une fois que tout a été recouvert » - c'était exactement le même type qui avait été installé au départ, un nouveau rouleau, on avait refermé comme il avait été prévu d'être fermé au départ (pièce E-8, facture du 11 octobre



2023, « Pose de membrane de type DMX-5X sur fondation et sceller le pourtour de la membrane (452 pi.ca.) ») ;

[405.1.1] il en a réinstallé une autre car celle qu'il avait enlevée était pleines de trous quand on l'arrache, une membrane clouée on ne peut pas la réutiliser ;

[405.2]à B-37 il y a sa facture du 3 octobre 2023 « Réparation par injection au polyuréthane de 23 pi de longueur de fissure » - il dit que comme c'est un peu épais, on mettait de l'époxy où on pouvait et toutes les tiges ont été recouvertes d'époxy, au moment de l'installation on remplit la fente d'époxy et on glisse la tige à l'intérieur « Poncer 30 pi. de fissure et appliquer de l'époxy ».

Anne Delage

[406] En août 2023, donc bien avant la réception, les Bénéficiaires ont constaté des fissures à la fondation, il y a eu des recommandations d'un ingénieur pour des correctifs, d'ailleurs faits par l'Entrepreneur.

[407] Pour la GCR, l'avis de l'ingénieur Roy était suffisant et il ne nécessitait pas d'autres rapports que celui fourni par l'ingénieur ;

[407.1]à partir du moment que l'ingénieur met son sceau sur les corrections, c'est satisfaisant pour GCR, elle n'avait pas à [en] demander d'autre(s), le correctif était satisfaisant, l'ingénieur attestait de sa conformité, on n'avait pas à demander autre chose.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[408] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

44. ORDER that the Administrator cause a complete structural assessment of the foundation as a whole to be carried out by a qualified and independent structural engineer, for the purpose of determining whether the foundation conforms to the approved structural plans, specifications, and applicable standards.

45. ORDER that, following such assessment, the Administrator produce a written certificate of structural conformity for the foundation, confirming that the foundation, as constructed or corrected, is structurally compliant with the approved plans, specifications, and standards, and fit for its intended use

46. ORDER that, if a certificate of structural conformity cannot be issued based on the foundation in its current state, the Administrator shall take all corrective measures necessary to render such certification possible, in accordance with the approved plans, specifications, and rules of the art, including partial or complete demolition and reconstruction of affected portions of the foundation, as required.

Décision sur le point 6

[409] The Beneficiaries' application against GCR's decision is dismissed for the following reasons.

[410] Each case is different and the Tribunal's decision is based on a detailed analysis of the evidence.



[411] There are different matters :

[411.1] 3 bars vs 2 bars, as raised by ingénieur Bossus ;

[411.2] the Beneficiaries' request for orders against GCR for a complete assessment, then for a certificate and for the corrective measures following GCR's assessment.

[412] **On the armature – 3 bars or 2 bars** : in his testimony engineer Bossus mentioned that the plans were stating 3 bars while only two bars were installed.

[413] It is capital to note that Ingénieur Bossus clearly says that

[413.1] the 2 bars vs 3 bars are not the *causa causans* (the causing cause) of the actual condition of the foundation wall ;

[413.2] what is “aux plans dépassaient ce qu'on voit usuellement”.

[414] There is no proof of any derogation to a norm to that effect.

[415] In his report ;

[415.1] engineer Nadon stated that the Contractor charged only two bars to the client ;

[415.2] engineer Roy stated the wall was in compliance with the *Table 9,15.4,2-A from National Building Code Part 9 for residential construction*.

[416] While there was no specific request on this matter, the Tribunal concludes from the evidence that the Beneficiaries obtained what they paid for, in their contrat d'entreprise which is a “cost-plus” contract (as discussed below in Point 15).

[417] The Tribunal based his conclusion on the Cour d'appel decision *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*³¹, in a case where the plans referred to a six inch slab but a four inch slab had been installed, invoiced to and paid by, the buyer, the Court of Appeals concluded there was no poor workmanship ;

[417.1] if the Cour d'appel refers in its judgment of an absence of esthetical prejudice, the Arbitral Tribunal in this case has no proof the actual esthetical prejudice was caused by the absence of one bar :

[21] Mais surtout, il est crucial de rappeler que l'appelant n'a payé que pour une dalle de quatre pouces vu la nature du contrat (coûts majorés) à la suite d'une décision de l'intimée prise dans l'intérêt du client (de l'appelant), de sorte que l'appelant a reçu la contrepartie complète (soit une dalle de quatre pouces) correspondant à son obligation de paiement. Il n'a pas subi de dommages dans les circonstances.

[418] **On the cracks and the wall themselves** : while engineer Bossus nicknamed the wall, a Frankenstein wall, and the Tribunal agrees there is an esthetical prejudice

³¹ 2016 QCCA 825 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/grnx6>> ; quoted by Arbitration Tribunal under the Regulation, for example in *Oligny et 2945-6316 Québec inc. (Construction GL enr.)*, 2025 CanLII 143883 (Jean Philippe Ewart, arbitrator) <<https://canlii.ca/t/khz72>>.



until the wall is covered, engineer Roy issued a certificate for the proper repairs of the wall.

[419] Beneficiaries first requested GCR to conduct an inspection and inspecteur Louis Deslauriers, based on engineer Roy's report, concluded the repairs were in conformity with the règle de l'art.

[420] Beneficiaries then filed a claim with GCR and conciliatrice-inspectrice Anne Delage, based on engineer Roy's report, concluded the repairs were in conformity with the règle de l'art.

[421] The *Regulation* (article 106) states that if the Beneficiaries do not agree with a decision, they can file an application for arbitration before this Arbitration Tribunal ;

[421.1] as it is the case before all civil tribunals, they have the burden of proof to support their claim (Article 2803 C.c.Q. : *A person seeking to assert a right shall prove the facts on which his claim is based.*) ;

[421.2] article 123 of the *Regulation* states that if the Beneficiaries are right, fully or partly, the Tribunal can order reimbursement of the expert costs if they are pertinent and reasonable (123. *The arbitrator shall, where applicable, decide on the amount of reasonable fees for a relevant expert's opinion to be reimbursed by the manager to the plaintiff where the latter wins the case in whole or in part*) ;

[421.3] it is nowhere written in the *Regulation* that if the Beneficiaries disagree with GCR, GCR has the obligation to pay for an engineer to support their decision and issue a certificate, and in this case, when the repairs are certified by an engineer.

[422] Moreover, the request for an order to issue a certificate is not supported by the evidence, apart from clear evidence of esthetical prejudice before the wall is covered, the Beneficiaries did not discharge their burden of proof that the wall was moving, or that it had a structural defect.

[423] The Court of Appeals says that a judge must look at all the elements of evidence before dismissing a claim based on the lack by a party to discharge his burden of proof - *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*³² :

[the undersigned] [57] [...] doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve.

[423.1] the Tribunal does not see in the evidence any elements supporting a conclusion of the presence of defect guaranteed by GCR.

³² 2006 QCCA 887 <<https://canlii.ca/t/1nvgz>>.



[424] In arbitration, it is incumbent upon the Beneficiaries to prove the existence of a defect or fault covered by the Guarantee plan, and not simply to express concern because they want to be certain that the work was carried out acceptably.

[425] Article 10 of the *Regulation* does not mention the issuance of certificates to the Beneficiaries.

[426] The Tribunal respectfully notes that the Beneficiaries' sense of fear often arises during arbitrations, but the Guarantee plan does not cover "just in case", "you never know", "we're not sure":

[426.1] *Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*³³ :

[23] L'impression que quelque chose n'est pas conforme n'est pas suffisante pour faire la preuve d'un vice de conception, de construction ou de réalisation et d'un vice de sol ;

[426.2] *Plante c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*³⁴ :

[45] Mme Plante dit qu'elle est inquiète. Or, l'arbitre ne peut pas changer la décision sur des craintes ou des inquiétudes seulement. ;

[426.3] in *Hermann c. Habitations F. Gaudreault inc.*³⁵, our colleague, Alcide Fournier, arbitrator and former president of the board and directeur général of the Régie du Bâtiment du Québec, wrote :

[58] Le procureur de l'administrateur a déposé une jurisprudence (voir liste en annexe) qui établit qu'un arbitre ne peut fonder sa décision sur une hypothèse ou une appréhension, comme dans le présent litige.

[59] Selon ce procureur, la demande du bénéficiaire doit être rejetée puisque aucune preuve de dommages actuels n'a été faite.

[...] [62] Après analyse de la preuve, l'arbitre soussigné :

-estime que les bénéficiaires ne se sont pas acquittés du fardeau de la preuve qui leur incombe.

[427] The Application is dismissed.

7 Mise en fonction du puits et de l'égout

[428] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Dénonciation : Water and Sewer systems are in place but we are unable to test and verify. We did not receive reports for the well after multiple requests.
Water and Sepitc systems are in place but we are unable to test and verify. We did not receive reports for the well after multiple requests.
Corrective action to take place if required following tests and visual inspection.

³³ GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre, <https://t.soquij.ca/w8LCt> .

³⁴ Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre, <https://t.soquij.ca/y4W5X> .

³⁵ 2006 CanLII 60504 (Alcide Fournier, arbitre) <https://canlii.ca/t/1v6fw>



Au cours du mois de décembre 2023, soit avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires constatent qu'ils n'ont pas reçu les attestations de conformité pour le puits et les installations sanitaires.

De plus, une alarme est manquante pour la station de pompage, alarme qui a été fournie après la visite de l'administrateur.

L'entrepreneur mentionne que les travaux n'ont pas été complétés puisque des sommes sont toujours dues pour ces éléments.

À la lecture du contrat et de l'entente liant les parties, l'administrateur constate qu'il n'y a aucune mention relativement à ces éléments.

L'administrateur est d'avis qu'il n'a pas juridiction relativement à ces éléments.

Analyse et décision

Pour statuer sur le point 7, l'administrateur doit référer à l'article 10 du Règlement, lequel concerne la couverture de la garantie en ce qui a trait aux parachèvement, malfaçons, vices cachés et vices majeurs (vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol).

Considérant ce qui précède, nous constatons que la réclamation du bénéficiaire ne correspond pas aux exigences applicables à l'article 10 de la garantie.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 7.

Daniel Haufschild

[429] The city needs photos before the backfill and a location certificate ;

[429.1]he wants GCR to compel Contractor—or complete the survey ;

[429.2]he was invoiced for it, the septic installation is a key element, GCR did not evaluate the billing or late payment and did not consider termination for cause ;

[429.3]on the préreception form, the Contractor at “pluming system” wrote “as verified”.

[430] The Tribunal asked him which article of the *Regulation* he was referring to in support of his request, there was no reply.

Stéphane Bossus

[431] Quant au certificat de l'installation sceptique, à la construction il est requis de remettre au propriétaire un certificat de conformité d'installation faisant suite à des photographies faites par l'entrepreneur.

[432] A ce jour il n'a pas vu un tel document, il ne dit pas que ça ne fonctionne pas mais que le certificat ne lui a pas été présenté.

Gabriel Raymond

[433] Quant au point 7, mise en fonction du puits et de l'égout :

[433.1]les travaux de l'Entrepreneur quant aux installations sceptiques : ces dernières avaient été remblayées, installées à l'extérieur pas encore raccordées à l'intérieur ;

[433.2]les étapes qui demeuraient à être effectuées : le raccordement intérieur, pose de l'alarme, raccordement électrique dans la fosse à l'extérieur et la mise en marche ;



[433.3] la pièce E-16 montre que les clients demandaient en juillet 2024 de la documentation pour le certificat de conformité pour les installations septiques – un courriel de son procureur répond que comme les Bénéficiaires ont repris l'immeuble le 5 décembre, la préparation du plan d'implantation et du rapport d'inspection n'ont pas pu être finalisés ;

Afin qu'un rapport d'inspection du sol soit émis, un plan d'implantation final des installations septiques doit également être préparé par un arpenteur-géomètre.

Considérant que vos clients ont repris l'immeuble en autoconstruction le 5 décembre 2023, la préparation du plan d'implantation et du rapport d'inspection n'ont pas pu être finalise.

Vos clients devront faire leurs démarches pour finaliser le rapport d'inspection.

Vous trouverez ci-dessous les contacts des intervenants pour les installations septiques. [... noms enlevés par le Tribunal]

Également, notre cliente n'est pas en possession de photos des installations septiques avant le backfill. Nous vous referons à Solution enviro-max qui devrait en avoir pris pour leur rapport.

[434] Il constate que ces installations ont été mises en marche car il y a une toilette fonctionnelle.

[435] Craig McVeigh écrit le 9 janvier 2024 que le travail n'était pas complété :

"Claim 7) Work was not completed because of non payment, and the house is not ready to move in yet so no need for water at this moment. I informed the clients that we could continue the work once they had proper financing and could pay for the work that was in progress. we will provide documentation for artesian well".

Anne Delage

[436] Dans les documents contractuels elle n'a trouvé aucune obligation de l'Entrepreneur relativement au puits et à l'égout ;

[436.1] il n'y a aucune entente relativement à cela, aucun contrat relativement à l'obligation de l'Entrepreneur de construire ou de mettre en fonction le puits et l'égout, elle ne pouvait pas conclure que GCR était responsable ou à un non-respect de l'obligation de l'Entrepreneur car il n'y en a pas ;

[436.2] donc faute de contrat ou d'entente, elle a conclu ne pas avoir juridiction pour cet élément.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[437] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

47. DECLARE that the septic system installation was not completed, and that the system was therefore not delivered in a condition compliant with applicable requirements.

48. DECLARE that the absence of completion, certification, and required documentation prevents confirmation of conformity and precludes final acceptance of the septic system installation.



49. DECLARE that, where the septic system is no longer visually accessible due to backfilling, adequate documentation, including photographic evidence, is necessary to permit verification of the installation's conformity.

50. ORDER that the Administrator cause the production of a certificate of location and conformity for the septic system, confirming that the system has been installed in accordance with the approved plans and applicable municipal and regulatory requirements, or, if such certification cannot be issued based on the current state of the system, that the Administrator take all measures necessary to permit verification and certification.

51. ORDER that the Administrator produce documentation sufficient to verify the septic system installation, including photographic records, inspection reports, or other equivalent evidence, and, where required, ensure that selective excavation or other verification measures are undertaken to demonstrate:

- the location and configuration of system components;
- conformity with the approved plans; and
- compliance with applicable inspection requirements.

Décision sur le point 7

[438] The Application is dismissed.

[439] First, as the Beneficiaries must, in accordance with article 2803 C.c.Q., discharge their burden of proof, the Tribunal cannot “declare” what they ask him to declare.

[440] Second, the burden of proof before a Tribunal is on the shoulders of the Beneficiaries if they want anything that the Manager declined to grant, it is not the other way around, the *Regulation* does not say that the Manager must supply certificates or guarantee the contractor's obligation on this matter.

[441] Alcide Fournier, former arbitrator and former president of the board and directeur général of the Régie du Bâtiment du Québec, wrote in *Bergeron c. Rénovation Larocque & Fils inc.*³⁶ :

[43] L'arbitre soussigné constate qu'aucune disposition du règlement sur le plan de garantie n'oblige l'administrateur à fournir un certificat de conformité pour la situation sous examen de sorte que la décision de l'administrateur est maintenue.

8 Membrane murale extérieure comportant des déficiences

[442] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Exterior wall membrane has gaps in taping. Corrective action to complete membrane taping. The exterior weather control layer (SR.AIR) has a UV rating for 6 months exposure. The siding has been exposed to the sun since September 30, 2023, and with the contractor related days, it is now past its rated exposure and needs to be replaced.

Vers le 10 décembre 2023, soit avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires constatent que l'isolant extérieur avec pare-air intégré n'est pas scellé adéquatement.

³⁶ 2006 CanLII 60404 (Alcide Fournier, arbitre), <<https://canlii.ca/t/1v6bj>> .



Les bénéficiaires indiquent aussi que le pare-air intégré a été exposé pendant une période de plus de six mois et doit être remplacé.

L'entrepreneur mentionne qu'avant la pose du revêtement extérieur, une révision complète du scellement du pare-air est faite et que la pose du revêtement nécessitait que les bénéficiaires garantissent le financement de leur projet.

L'administrateur est d'avis que de façon générale, le pare-air a bien été scellé, et ce, sur toute les façades du bâtiment.

Relativement à l'exposition du pare-air aux rayons ultraviolets, les bénéficiaires indiquent que la pose de l'isolant extérieur avec pare-air intégré s'est faite vers le 30 septembre 2023. Donc, lorsque les bénéficiaires ont mis fin au contrat de l'entrepreneur le 5 décembre 2023, un peu plus de deux mois s'étaient écoulés depuis la pose du pare-air.

Considérant ces faits, l'administrateur est d'avis qu'il était de la responsabilité des bénéficiaires de protéger le pare-air, soit en installant le revêtement extérieur ou en le protégeant autrement et que cette situation ne peut être imputée à l'entrepreneur.

Analyse et décision

En ce qui concerne le point 8, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'une situation qui résulte d'une mauvaise utilisation du bâtiment.

Or, voici ce que le paragraphe 3 de l'article 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit dans de telles circonstances :[...]

Daniel Haufschild

[443] They were removed and replaced – they did the work.

[444] The Tribunal asked : so the decision will be that you did the job and there is no order I can make?

[444.1]he replied “yes, correct”.

Anne Delage

[445] Les Bénéficiaires indiquaient que la membrane avait été exposée plus de six mois ;

[445.1]la membrane a été installée quelque part en septembre 2023 ;

[445.2]quand les Bénéficiaires ont mis fin au contrat en décembre 2023, deux mois d'exposition de la membrane s'étaient écoulés ;

[445.3]par la suite il incombe bien entendu aux Bénéficiaires de protéger ce revêtement-là, le pare-air, pour éviter l'exposition de plus de six mois ;

[445.4]si la membrane a été exposée plus de six mois, ça ne résulte pas d'une situation causée par l'Entrepreneur.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[446] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

52. DECLARE that the exterior wall membrane exceeded the maximum manufacturer exposure time due to delay of the Administrator's decision without notice provided to the Beneficiaries and was necessarily implicated by the



corrective work required to address the exterior wall insulation deficiencies under Point 13.

[447] At the hearing the Beneficiary suggests that Point 8 be sent back to GCR with Point 13.

Décision sur le point 8

[448] The Application is dismissed, for the same reasons expressed by the Manager.

[449] The Tribunal does not see how, after the Beneficiaries had terminated the contract after two months, the Manager would be responsible to have changed the membrane after its six months of life expectancy in the absence of exterior siding (September + 6 months = March).

9 Renflement du mur extérieur

[450] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Dénonciation : Exterior wall offset by ½ inch on west side north corner

Vers le 10 décembre 2023, soit avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires constatent que le mur de la façade latérale gauche semble décalé d'environ un demi pouce près du mur arrière.

L'entrepreneur mentionne que cet écart est dans les tolérances de l'industrie et que cette situation peut être facilement corrigée lors de la pose du revêtement extérieur.

L'administrateur est d'avis qu'aucun correctif n'est requis pour cette situation puisque l'écart observé est tolérable sur une telle longueur

[...] Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 9

Stéphane Bossus

[451] L'ingénieur Bossus affirme que le mur latéral gauche hors-sol bombait de façon importante et le Bénéficiaire a dû le replacer vers l'intérieur avec son beau-frère.

[452] Au jour de sa visite avec un niveau laser pointeur, il a constaté que le mur avait toujours un décrochement latéral, il est effectivement bombé.

[453] En contre-interrogatoire, il reconnaît que les fourrures qui apparaissent sur les photos de la décision de la GCR sur ce point (p. 412/527 du cahier) laissées par l'Entrepreneur, avaient été retirées.

Daniel Haufschild

[454] In cross-examination by GCR :

[454.1] he says they pulled the exterior walls in to straighten them, they could do it completely, they pulled them in, he does not know when he did it ;

[454.1.1] he believes it would have been before the decision, before the picture in the decision, they put the walls more closely in the right position, they put something to attach the wall and put



them back closer to his correct position, they did nothing to the trusses.

Anne Delage

[455] Au moment de sa visite, elle a conclu que les tolérances étaient acceptables, et ce correctif-là on le fait au moment de la pose du revêtement ;

[455.1] entretemps, les Bénéficiaires l'ont informé avoir refait ce mur-là et remis en place le mur, il n'y a plus aucune intervention possible par l'Entrepreneur ;

[455.2] maintenant que les travaux ont été faits par les Bénéficiaires, la GCR ne couvre pas cela.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[456] The Tribunal notes :

[456.1] there is no mention of this point in their Dec 19 2025 written Plea ;

[456.2] at the hearing the Beneficiary skipped this point and did not plea anything.

Décision sur le point 9

[457] The Application is dismissed.

[458] On one side, evidence shows that the wall was put back.

[459] On the other side, as the situation had seemed to have changed since the decisions, the Tribunal asked the Beneficiaries to put in writing, what they were asking and there is nothing that is asked in both written plea and verbal plea on this Point.

10 Imperméabilisation des murs de fondation

[460] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Dénonciation: Membrane and exterior insulation was damaged during removal of the backfill and its removal was needed to repair cracks in 3 (of 4) foundation walls. No evidence was provided by the builder that new membrane or that insulation was repaired applied before the backfill.

Vers le 23 décembre 2023, soit avant la réception du bâtiment (note du Tribunal : sic!, la dénonciation dit le 23 novembre), les bénéficiaires constatent que lors de la réparation de la fondation, la membrane et l'isolant de celle-ci ont été endommagés et que l'entrepreneur n'a pas fourni de preuve démontrant que le tout a été réparé adéquatement.

De son côté, l'entrepreneur mentionne que l'isolant et la membrane ont été réinstallés adéquatement.

Au cours du mois d'avril, les bénéficiaires ont procédé à des vérifications et ont découvert que les trous des anciennes attaches n'ont pas été scellés avec un isolant approprié.



L'administrateur est d'avis que la partie de la fondation montrée sur les photos des bénéficiaires ne nécessite pas la même obligation d'étanchéisation que celle située sous le remblai.

L'administrateur est aussi d'avis qu'aucun correctif n'est requis.

Daniel Haufschild

[461] On October 10th 2023, GCR did not verify the waterproofing and the grade around the property, GCR stated they declined their claim in part because they showed holes in the membrane above grade and stated that waterproofing and insulation is not as important above grade as below grade while his position is that it should not be different.

[462] When they excavated, they did not restore the membrane properly and there is no waterproofing.

[463] There is a contractual obligation to protect improvements.

[464] It is a month or two ago that he excavated to see the membrane, a small excavation (a couple of feet, he did nothing else around the foundations), he had never received any confirmation from the Contractor (or from GCR who filed Annex 1 briefly before the hearing) if the membrane had been installed correctly, he discovered they installed only part of it and not in accordance with the manufacturer's installation.

Stéphane Bossus

[465] L'ingénieur Bossus écrit à son rapport B-113, p. 46 et s. :

54. Pour fins de réparation des fissures structurelles affectant le mur de fondation arrière de l'immeuble, l'entrepreneur a été contraint de retirer la membrane sur ces sections de la fondation.

55. Nous constatons au jour de notre visite que cette membrane n'a pas été réinstallée adéquatement, à savoir que celle-ci démontre des ouvertures béantes par où l'eau peut aisément s'infiltrer. De plus, les dommages causés dans les cavités murales n'ont pas été réparés par l'entrepreneur. Un protocole de décontamination fongique s'impose du fait que de l'eau a pénétré et a affecté les structures intramurales tout comme l'isolant localisé en ces lieux. Il est également constaté que la membrane a été endommagée, à savoir que celle-ci est perforée et du fait même que celle-ci n'est plus étanche à l'eau. Il y a donc la nécessité de remplacer ladite membrane.

56. De plus, l'isolant de styromousse extrudée localisé à l'arrière de cette membrane a été endommagé lors du retrait de cette dernière et, plus particulièrement et non exclusivement, à l'emplacement des taquets. Ces dommages commandent des travaux correctifs, le tout dans le but de rendre à l'isolant son intégrité en plus d'assurer l'étanchéité à long terme des sections souterraines des murs de fondation

[466] La membrane a été posée sur de la styromousse, avec des « tacketts », elle a été arrachée pour poser les épingles de fondation du côté extérieur, mur remblayé jusqu'à 10 ou 12 pouces de hauteur ;



[466.1] en arrachant la membrane on a eu des dommages au styromousse mais plus grave, il y a des ouvertures béantes par où l'eau peut s'infiltrer alors que ce type de membrane requiert soit un solin, soit une moulure d'égouttement pour éviter que l'eau pénètre derrière la membrane ;

[466.2] il *croit* que la membrane en place est la même qui fut arrachée et remplacée mais là, les tacketts la perforent, la membrane est inadéquate pour éloigner l'eau, imperméabiliser la fondation.

Éric Nadon

[467] L'ingénieur Nadon écrit dans son rapport E-4 :

Observations que nous avons pu faire sur place

- Les photos que nous avons prises concernant le vice allégué sont présentées en annexe E;
- Derrière la membrane drainante, à l'endroit des ancrages, l'isolant recouvrant la fondation est renforcé; photos 39 à 41
- L'installation de la membrane drainante n'est pas terminée, il manque la moulure de finition horizontale la joignant/scellant au mur de fondation. Photo 38

Complément d'information obtenu de la part du mandant

- Installation finale à compléter (moulure de finition).

Analyse de la situation

Nous sommes d'avis que les renforcements observés dans les panneaux isolant à l'endroit des ancrages ne sont pas significatifs et qu'il s'agit de la façon d'installer la membrane drainante correctement à la fondation sans affecter l'étanchéité du système.

L'efficacité de l'isolant extérieur de façon général jumelé à l'isolation intérieure fait en sorte que la perte de chaleur par les dommages mineurs et ponctuels observés est négligeable dans les circonstances.

Nature & envergure des travaux à compléter

- Compléter l'installation des moulures d'égouttement horizontales du système de membrane extérieur selon les recommandations du fabricant.

[468] Les membranes n'étaient pas installées de façon finale, des travaux restaient à être complétés, c'est finalisé quand les revêtements extérieurs sont terminés, l'aménagement paysager va être plus avancé, qu'on soit en mesure de déterminer où les moulures de finition d'étanchéité pourront être posées.

Gabriel Raymond

[469] Quant au point 10, imperméabilisation ;

[469.1] les travaux à être effectués quant à l'imperméabilisation des fondations, ça allait avec le revêtement extérieur, et un solin au bas du mur extérieur qui viendrait protéger par-dessus le styrofoam et la membrane et la finition qui allait être installée sur la membrane.

Louis Deslauriers

[470] Il est inspecteur de la GCR, inspection préventive, membre de l'Ordre des technologues professionnels.



[471] Il a produit un premier rapport 10 octobre 2023 (visite le 5 octobre), à la suite d'une demande, d'une inquiétude des Bénéficiaires sur les réparations à la fondation.

[472] En contre-interrogatoire des Bénéficiaires :

[472.1] il affirme ;

[472.1.1] il y a du « waterproofing » par la membrane delta pliée sur le coin et selon leur pratique d'excellence cela fait partie du système ;

[472.1.2] à la question, si du véritable « waterproofing » est directement sur la fondation, il répond il y a plusieurs façons, ici ça fait partie du waterproofing, une membrane delta comme on le voit actuellement est une façon d'avoir l'étanchéité de la fondation ;

[472.2] à la question, après avoir montré la pièce « DMX Drain Installation Manual B-128 p. 20, Step 4 [...] « Bead of sealant around the penetrating service on top of the spun Bond / Peel and stick or spray applied waterproofing / Sealant Bead » » ;

[472.2.1] est-ce une membrane drainante pour le manufacturier et ça devient étanche après un ajout ; le témoin dit que le dessin montré n'est pas ce qu'on voit sur le bâtiment ;

[472.2.2] sous-question : n'est-il pas exact que le manufacturier dit que c'est installé avec l'ajout « of some kind » d'une étanchéité ; le témoin répond « selon le document que vous me montrez, oui ».

Anne Delage

[473] Les Bénéficiaires ont constaté lors de la réparation à la fondation quand ils ont remis la membrane et l'isolant qu'ils n'ont pas fourni de preuve que tout avait été réparé adéquatement.

[474] De son côté, l'Entrepreneur lui a dit avoir réinstallé ces éléments.

[475] Quand les Bénéficiaires ont retiré la membrane pour vérifier l'isolant ils ont découvert que sur la partie hors sol, il y avait encore des trous dans l'isolant.

[476] Pour elle, la partie hors sol et la partie dans le sol ne nécessitent pas la même obligation d'étanchéisation, donc qu'on ait au-dessus du sol une étanchéisation exposée ce n'est pas un problème, le Code prévoit que ce doit être fait sous le sol, mais pas sur la partie hors sol ;

[476.1] elle réfère à l'article 9.13.2 du CNB, dont elle a envoyé le texte après l'audience (le CNB est disponible pour tous dans Internet).

[477] Elle ne peut pas dire s'il y a eu des modifications par les Bénéficiaires, elle croit qu'il y a eu des retraits mais pour dire exactement quoi elle ne le sait pas ;



[477.1]elle sait que les Bénéficiaires ont retiré pour vérifier, est-ce que ça a été remis en place adéquatement, elle n'en a aucune idée.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[478] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

- 53. DECLARE that, based on the testimony given at the hearing, the Administrator's inspector confirmed that no waterproofing was installed over the entire perimeter of the foundation below grade, as required by the approved plans and specifications.
- 54. DECLARE that the absence of foundation waterproofing precludes confirmation of conformity and exposes the building to moisture infiltration and durability risks.
- 55. ORDER that all waterproofing, insulation, and drainage components be installed in accordance with approved plans, manufacturer's specifications and good industry practices (the rules of the art).
- 56. DECLARE that any materials removed, damaged, or rendered unusable in the course of the waterproofing work shall not be reused.
- 57. ORDER that all replacement materials be new, undamaged, and installed in accordance with the manufacturer's specifications and good industry practices (the rules of the art).

[479] The Tribunal told him that the debate was that he claimed it was a drainage membrane not waterproofing, and the Beneficiary said : it must be a waterproof membrane ;

[479.1]he replies that their manufacturer's documents, and GCR document, show drainage, insulation and waterproofing, there are three elements

Décision sur le point 10

[480] There are two different issues here.

[481] First, the Beneficiary claims that the **same** membrane was removed and reinstalled, with the holes not covered properly.

[482] Second, the contractor had not finished the work for waterproofing when the contract was cancelled.

[483] The invoice by Goudron Pagé, E-8, p. 122/284 dated 11 October 2023 mentions :

Pose de membrane de type DMX-5X sur fondation et sceller le pourtour de la membrane (452 pi.ca.)

[484] At the hearing (see above on the cracks on foundation), Olivier de la Sablonnière, representative of Goudron Pagé, testified on what he did after the pins were installed in September :

Ça été posé après l'approbation de l'ingénieur, le produit et le nouveau croquis (pièce E-20) du 21 septembre 2023 suivant le produit utilisé, ils ont installé de mémoire 49 tiges selon la distance et les angles du croquis..

ses factures du 23 septembre 2025 sont pour les 49 tiges installées à l'intérieure et 40 tiges installées à l'extérieur ;



il est revenu en octobre pour réinstaller de l'époxy sur certaines fissures et remettre une nouvelle membrane dans le fond sur la fondation « une fois que tout a été recouvert » - c'était exactement le même type qui avait été installé au départ, un nouveau rouleau, on avait refermé comme il avait été prévu d'être fermé au départ (pièce E-8, facture du 11 octobre 2023, « Pose de membrane de type DMX-5X sur fondation et sceller le pourtour de la membrane (452 pi.ca.) »

il en a réinstallé une autre car celle qu'il avait enlevée était pleines de trous quand on l'arrache, une membrane clouée on ne peut pas la réutiliser

[485] The evidence demonstrates then that a new membrane was installed in October and not the same one.

[486] Second, Gabriel Raymond, representative of the Contractor stated at the hearing :

les travaux à être effectués quant à l'imperméabilisation des fondations, ça allait avec le revêtement extérieur, et un solin au bas du mur extérieur qui viendrait protéger par-dessus le styrofoam et la membrane et la finition qui allait être installée sur la membrane.

[487] The evidence demonstrates then that the work was not finished ;

[487.1] nonetheless, for the unfinished work, the Tribunal considers it has been up to the Beneficiaries to continue/complete them, it is not the Manager, as guarantee of the Contractor, to continue/complete them.

[488] The Tribunal reaches the same conclusion as the Manager, upheld its decision and dismisses the Beneficiaries' Application.

11 Lessivage du sol aux abords de la fondation

[489] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Dénonciation : Sand is being washed away from the foundation at the north east corner of the building due to uncontrolled runoff from the roof. Roofing and downspots as per plan has not been installed in timely way to prevent this to happen.

Vers le 10 décembre 2023, soit avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires constatent que le sol se lessive aux abords de la fondation, notamment à l'arrière et sur la façade latérale droite.

Ils mentionnent que cette situation est causée par l'absence de finition de la toiture et de descentes de gouttières.

L'administrateur est d'avis que lorsque les bénéficiaires ont mis fin au contrat les liant à l'entrepreneur, il devaient prendre en charge la protection du bâtiment et de ses abords afin d'éviter le lessivage du sol.

Analyse et décision

En ce qui concerne le point 11, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'une situation qui résulte d'une mauvaise utilisation du bâtiment.

Or, voici ce que le paragraphe 3 de l'article 12 du Règlement [...] prévoit dans de telles circonstances [...]



Daniel Haufschild

[490] Contrary to GCR's position that it was their responsibility because they cancelled the contract, the Contractor must protect improvements.

[491] Moreover, there is no assessment made by GCR, it did not consider contract requirements and termination for cause in denying the claim.

Gabriel Raymond

[492] Quant au point 11, lessivage du sol ;

[492.1] les travaux à être effectués : il y avait encore beaucoup de travaux de paysagement et de protection du bâtiment qui auraient pu aider à contrer ce qui s'est passé, comme des gouttières sur le bord du bâtiment vu que la toiture a deux versants et beaucoup d'eau se retrouve aux endroits vis-à-vis ceux-ci, de l'ensemencement aurait aussi pu aider à retenir le sol en place ;

[492.2] le paysagement n'était pas inclus dans le contrat signé (ni dans l'estimation des coûts (B-5 16 février 2022 – chalet 32'x30' avant la signature du contrat, ni B-19 de juillet 2023 – Maison 54' x 26') qui n'a aucun item sur le paysagement.

Anne Delage

[493] Autour de la fondation, effectivement on peut voir sur les photos à sa décision sous ce point, il y a du lessivage.

[494] Les Bénéficiaires mentionnent que ça a été causé parce que la toiture n'est pas terminée, que les gouttières ne sont pas installées.

[495] Quand les Bénéficiaires ont mis fin au contrat, c'est bien entendu qu'ils devaient prendre en charge ces éléments et protéger les abords du bâtiment afin d'éviter que le sol se lessive de cette façon.

[496] Elle a rejeté le point sur la base que ça relevait de la responsabilité des Bénéficiaires.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[497] The Beneficiaries ask the Tribunal to issue the following orders :

58. DECLARE that site grading conditions include negative slope toward the building along its north side, resulting in the accumulation of surface water and soil washout along the foundation.

59. ORDER that corrective drainage work integral to the protection of the building be carried out, including work strictly necessary to correct negative slope toward the building and to prevent further water accumulation and soil washout, ensuring positive slope away from the foundation, particularly along the north side

[498] He adds that it is the negative slope and not what is coming from the roof, the Tribunal replies that the negative slope was never mentioned before the last day of the hearing before the plea.



Décision sur le point 11

[499] The Beneficiaries' Application is dismissed.

[500] They are in dispute with the decision of GCR rendered after their denunciation :

Dénonciation : Sand is being washed away from the foundation at the north east corner of the building **due to uncontrolled runoff from the roof**. Roofing and downspots as per plan has not been installed in timely way to prevent this to happen.

[501] On the very last day of a six day hearing, at the time to plea after he had made his proof for three and half days, the Beneficiary now states :

it is the negative slope and **not what is coming from the roof**.

[502] That new denunciation is *prima facie*, late and cannot be accepted in this arbitration under the *Regulation*.

[503] The Beneficiaries had raised first that the Contractor had to protect his improvements but :

[503.1] on one side, on December 5 they terminated the with the Contractor ;

[503.2] on the other side, they want an order to install "roofing and downstops" to prevent sand being washed away from the foundation.

[504] The reason they terminated the contrat d'entreprise is not relevant : the Contractor was out of the site at their request, they had to complete the work to be done.

[505] The Tribunal reaches the same conclusion as the Manager, it has been the Beneficiaries' responsibility to complete the installation as they terminated the contract with the Contractor accredited by the Manager.

12 Échappée de l'escalier menant au sous-sol non conforme et porte non construite

[506] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Dénonciation : The main stairway opening was not built to plan, resulting in non-compliant stairway headroom and additional finishing work to correct walls. The doorway at top of stairs is also not built to plan.

Au cours du mois de mars 2024, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent que la descente de l'escalier ne permet pas une échappée conforme au CCQ. Ils mentionnent aussi que la porte au haut de l'escalier n'a pas été construite selon les plans.

L'administrateur est d'avis que le puits de l'escalier a été construit conformément aux normes et aux plans.

Quant à la porte au haut de l'escalier, la structure n'a pas été construite par l'entrepreneur



Marina Haufschild

[507] The original building had a ladder, they ordered the temporary staircase to the basement, which she qualifies “temporary staircase”, she adds that her claim is on the opening in the floor.

Daniel Haufschild

[508] The stairway opening was not built to plan in terms of the configuration and it is not clear if the headroom for the stairs is compliant ;

[508.1] when asked on what the Tribunal had to conclude from his mere statement that “it is not clear if”, he replies that it does not have the required headroom, then adds they are concerned that it does not have the required headroom and that GCR did not take any measurement ;

[508.1.1] the Tribunal asked him : “did you?” and he replied “no” ;

[508.1.2] the Tribunal asked him “how am I supposed to conclude you are right?” he replied that the stairway was not built as to plan, he claims that they “raised it as a concern and it was never properly verified” ;

[508.1.3] the Tribunal replied “if it is not clear to you it is not clear to me”.

Gabriel Raymond

[509] L’escalier a été bâti par les Bénéficiaires ;

[509.1] l’Entrepreneur n’a fait que l’ouverture dans le plancher selon les plans, l’escalier aurait dû être fait pour l’échappée faite et non de façon aléatoire, il y a des paramètres à suivre pour construire un escalier.

Anne Delage

[510] Les Bénéficiaires mentionnent que la descente de l’escalier ne permet pas une échappée conforme au Code.

[511] Quand elle est allée sur les lieux ;

[511.1] on y avait un escalier temporaire ;

[511.2] sur place, on a mesuré du mieux qui était possible l’échappée avec l’escalier temporaire ;

[511.3] cette mesure a été prise au niveau de la poutre parce que quand on descend l’escalier c’est la fin du plancher ;

[511.3.1] le Tribunal ajoute que ce n’est pas clair qui a pris la mesure, la conciliatrice-inspectrice ou le représentant de l’Entrepreneur en sa présence, puisque le Bénéficiaire plaide que ce n’est pas la conciliatrice qui a pris la mesure lors de la visite.

[512] Quand elle a fait la vérification, elle a sorti l’article du Code qui requiert 1,850mm (note du Tribunal : 1,850 mm = 72,83465 pouces) mais clairement quand l’escalier final va être fait, clairement l’échappée va être correct ;



[512.1]là on a un escalier temporaire fait par les Bénéficiaires et on n'est pas à même de déterminer si c'est conforme ou pas à ce moment-ci.

[513] On a l'échappée correcte avec l'escalier temporaire, clairement on va l'avoir avec l'escalier final.

[514] Après son témoignage elle a produit la Figure 9.8-1, échappée, tirée du Guide illustrée 2010 (du CNB), avec la version de 2015 du Code pour l'article 9.8.2.2 4) qui spécifie la même chose ;

[514.1]le Tribunal a vérifié pendant son délibéré et confirmé l'origine des documents envoyés, soit « Guide Illustré de l'utilisateur – CNB 2010 Maisons et petits bâtiments (Partie 9 de la division B) » qui contient bel et bien la Figure 9.8-1 avec la mention « au moins 1850 mm (6 pi ¾ po) sous une poutre ou un conduit dans un logement accessoire ».

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[515] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

60. DECLARE that the stair opening and headroom clearance were not subject to any documented measurements or verification of compliance with the building plans.

61. DECLARE that, in the absence of such measurements and verification, conformity of the stair opening and associated clearances cannot be confirmed in relation to the approved plans.

62. **ORDER that measurement** sand verification of the stair opening and associated clearances be carried out.

63. **ORDER that, if** the verification establishes any non-compliance, all necessary corrective work shall be carried out to render the stair opening and head clearances compliant

[516] He adds at the hearing the GCR relied on the measurement of the Contractor and claims it was never measured.

[517] He wants to know **if** there is sufficient space the way it is designed.

Décision sur le point 12

[518] The Application is dismissed.

[519] First, while the title of the point mentions also a door, the claim of the door was rejected by the Manager based on the fact that it had not been built by the Contractor and there was no request on this door at the hearing.

[520] On the stairway, the Beneficiary wants to know **if** there is sufficient space the way it is built, in arbitration of a decision that states there is sufficient space.

[521] The Beneficiaries requests that this Court “61. DECLARE that, in the absence of such measurements and verification, conformity of the stair opening and associated clearances cannot be confirmed in relation to the approved plans.” ;

[521.1]while this is a request for a shift of their obligations under the Civil Code :



[521.2]the *Regulation* say that the Manager guarantees repairs of defects, it says nowhere that the Manager must issue certificates of absence of defects ;

[521.3]Article 2803 C.c.Q. clearly states that the party requesting anything before the court has the burden of proof to prove it ;

[521.4]instead of bringing the proof that the measurement demonstrates the presence of a defect, the Beneficiaries request an extra verification that they can make themselves ;

[521.5]instead measuring himself and bringing the proof of non-compliance before the Tribunal who has to determine who is right in a dispute, the Beneficiaries wants GCR to go back and make these measurements.

[522] As said above, the Court of Appeals says that a judge must look at all the elements of evidence before dismissing a claim based on the lack by a party to discharge his burden of proof - *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*³⁷ :

[the undersigned] [57] [...] doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve.

[522.1]the Tribunal does not see in the evidence any elements supporting a conclusion of the presence of defect guaranteed by GCR.

[523] In arbitration, it is incumbent upon the Beneficiaries to prove the existence of a defect or fault covered by the warranty plan, and not simply to express concern because they want to be certain that the work was carried out acceptably.

[524] The Guarantee plan does not require the GCR to issue a certificate to the Beneficiaries when they provide absolutely no evidence of the defect.

[525] In *Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*³⁸, Alcide Fournier, arbitrator and former president of the board and directeur général of the Régie du Bâtiment du Québec, wrote :

[145] Cette crainte de l'expert n'étant supportée par aucun élément concret, la décision de l'administrateur est maintenue.

[526] In conclusion, the Beneficiaries' Application is dismissed.

13 Isolation des murs extérieurs du rez-de-chaussée déficiente

Introduction – Point in dispute returned to the Manager

[527] At the hearing :

[527.1]the Beneficiary stated that when he made his claim, he thought the damages had been caused by a vapour barrier but he discovered that the cause was different ;

³⁷ 2006 QCCA 887 <<https://canlii.ca/t/1nvgz>>.

³⁸ Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre, <https://t.soquij.ca/To65Q>



[527.2]he thought it was condensation and wall cavity, now he claims it is another cause ;

[527.3]he sent an update to GCR in May, before the decision had been rendered in June 2024, but the update was not mentioned in the decision ;

[527.4]after their claim, “we had to fix it in emergency” ;

[527.5]the contractor’s attorney said “we are taken by surprise”.

[528] The Tribunal said that, even if the arbitration is a *denovo* trial,

[528.1]as the Beneficiary claims he sent an update of his claim in May 2024 before the Manager’s decision was rendered in June but the Manager did not take his update into account in her decision ;

[528.2]as the situation is new and different in comparison with the original denunciation and an update had been sent to the Manager before a decision had been rendered ;

[528.3]and as the contractor’s attorney says “we are taken by surprise”, the proper administration of justice was to send this point back to GCR, with a delay for the Beneficiaries to make their claim based on what they say is a new situation.

[529] Also for the proper administration of justice, the evidence during the hearing on this point is reported below, under reserve of the right of both parties, to complete that evidence before the Manager, in case the Beneficiaries file such a claim after this Arbitration Awards is issued.

[530] Bien que le point 13 soit renvoyé à l’Administrateur pour qu’une nouvelle décision soit rendue, voici la preuve à l’audience, sous réserves du droit des parties, de produire une preuve supplémentaire sur ce point auprès de la GCR au cas où les Bénéficiaires produisent une telle réclamation après l’émission de la présente sentence.

[531] Nothing in this referral is to be construed as an opinion either way.

[532] Rien dans le présent renvoi ne doit être interprété comme une opinion dans un sens ou dans l’autre.

Evidence during the hearing

[533] Dans sa décision du 27 juin 2024, l’Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Dénonciation : The contractor installed insulation batts in the main floor walls and began heating the structure starting October 30, 2023 without installing a vapour barrier which has caused condensation in the wall cavity. While we asked the contractor to stop work on the ceiling insulation on November 7th, 2023, as the building professional, it is contractor’s obligations to ensure the building is maintained in a safe condition. The contractor continued to work on the building until December 5, 2023, and [...]



Avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires constatent que l'entrepreneur a installé l'isolant des murs du rez-de-chaussée et a commencé à chauffer l'intérieur du bâtiment, sans avoir préalablement installé le pare-vapeur, ce qui a provoqué de la condensation à l'intérieur des murs et que l'entrepreneur a continué à travailler dans le bâtiment jusqu'au 5 décembre 2023, moment où les bénéficiaires ont mis fin au contrat les liant à l'entrepreneur.

Les bénéficiaires mentionnent qu'il était du devoir de l'entrepreneur de les informer qu'un pare-vapeur était requis et qu'il ne les a pas informés des dommages que cette situation pouvait causer à la structure du bâtiment.

L'administrateur est d'avis qu'il est usuel qu'un bâtiment soit chauffé pendant la construction et avant la pose du pare-vapeur.

Quant à l'obligation ou pas que l'entrepreneur avait d'informer les bénéficiaires de l'obligation d'installer un pare-vapeur, cette information apparaissait sur les plans de construction, situation qui ne relève pas de la juridiction de l'administrateur.

Analyse et décision

Pour statuer sur le point 13, l'administrateur doit référer à l'article 10 du Règlement, lequel concerne la couverture de la garantie en ce qui a trait aux parachèvement, malfaçons, vices cachés et vices majeurs (vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol).

Considérant ce qui précède, nous constatons que la réclamation du bénéficiaires ne correspond pas aux exigences applicables à l'article 10 de la garantie

Stéphane Bossus

[534] L'ingénieur Bossus produit par les Bénéficiaires écrit à son rapport (4.10, paragraphe 68) avec des photos :

Nous constatons suite aux garnissages effectués aux murs avant et arrière de l'immeuble, des interstices importantes atteignant un (1) pouce d'ouverture entre les différents ballots de laine ayant été posés à titre d'isolant dans les cavités murales.

[...] Les bonnes pratiques de construction veulent qu'un tel isolant se doit être posé de façon continue pour éviter des pertes de chaleur excessives. Il est donc constaté que l'isolant posé dans les cavités murales périphériques de l'immeuble n'a pas été installé selon les bonnes pratiques de construction.

Daniel Haufschild

[535] They had a claim on the insulation of the walls, and they sent an update, on May 27 they sent an update to GCR (A-18.1, p 2, courriel du 27 mai) :

The attached provides additional details on already submitted claims.

New details on Claims 1 and 4 in the attached, were submitted May 5, 2024

1. Evidence the foundation insulation and membrane was not properly repaired after it was temporarily removed in an attempt to fix the foundation crack
2. Additional details on the defective installation of the roof membrane as well as evidence of significant moisture in the walls during their inspector's visit on May 1. The inspector requested that we send this information as he was not able to view the roof because it was covered with a tarp.

Following this is further detail from May 23, 2024 on:

1. Current wall wetness that has not dried and appears to be developing mold
2. Defects in wall insulation installation



I can be reached on [...] if you have any questions.

[535.1]they discovered after the flood after they removed the exterior walls, gaps in insulation along lower perimeter of wall throughout the structure ;

[535.2]to repair the mold, they removed the strapping, the foam insulation and the insulation, to treat the mold, they had to rebuild the wall after they treated the wall, in the Summer they did a complete reconstruction of the external walls ;

[535.3]before the decision they advised GCR of an update, GCR and Contractor received written notice of the revision of the claim ;

[535.4]what they realized later, it turns out that the reason there was water in the walls was not the vapour barrier it was because the roof was leaking.

[536] In cross-examination of the GCR ;

[536.1]concerning the work he did on the exterior walls after the decision ;

[536.1.1] he says they had mold in the walls, they had to remove the strapping, the furring, two inches of rigid foam insulation on the outside, they remove the rockwool insulation from the entire exterior walls of the building, they treated it for mold, they acquired new material, they reinstalled the rockwool, the two-inch external insulation, the furring, and ultimately the siding, all around the building.

Gabriel Raymond

[537] À savoir quels étaient les travaux d'isolation des murs du rez-de-chaussée qui restaient à faire, à la dernière semaine de travail, les travaux étaient :

[537.1]les matelas d'isolant avaient été mis dans les murs ;

[537.2]il restait le pare-vapeur, les fourrures à être installés par la suite ;

[537.3]le 17 avril, il a remarqué que le pare-vapeur et les fourrures avaient été installés par les Bénéficiaires ;

[537.4]au rapport B-113, p. 56 du rapport Bossus, il y a une photo au bas « joints béants au sein de l'isolant mural – suite aux garnissages effectués aux murs avant et arrière de l'immeuble, des interstices importantes atteignant un (1) pouce d'ouverte entre les différents ballots de laine ayant été posés à titre d'isolant dans les cavités murales » ;

[537.4.1] ce sont des photos prises de la face extérieure du bâtiment, quand les Bénéficiaires ont retiré les fourrures et le panneau isolant extérieur ;

[537.4.2] pour les faces intérieures, quand ils ont livré le bâtiment, on n'y voit aucun espace.

[538] Le 17 avril 2024, ce qu'il a constaté, la finition au bas des murs était un peu de façon non-adéquate ; comme l'a dit l'ingénieur Nadon, l'isolant ne venait pas



couvrir le mur extérieur puis se diriger vers le panneau isolant extérieur pour éviter les risques de condensation et de pont thermique.

Décision sur le point 13

[539] The Point is left opened, sent back to the Manager in the delay prescribed in the Conclusions of this Arbitration Award.

14 Demande de remboursement des frais de relocalisation et de déménagement

[540] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Les bénéficiaires réclament des frais de relocalisation à être déterminés puisque selon le contrat, le bâtiment devait être livré le 22 décembre 2023.

L'administrateur est d'avis que lorsque les bénéficiaires ont mis fin au contrat les liant à l'entrepreneur le 5 décembre 2023, ils ne pouvaient plus s'attendre à ce que le bâtiment leur soit livré dans les temps, ni que leur dépenses de relocalisation et de déménagement soient couvertes.

Dans le contexte actuel, l'administrateur ne peut ordonner à l'entrepreneur de rembourser des frais de relocalisation et de déménagement.

Daniel Haufschild

[541] He claims that the completion was to be on December 22nd, and by contract they were supposed to receive a notice of the delay or of a new date, they never received a written notice.

[542] In reply to the Contractor who stated "Le client etait au courant qu'il n'allait pas avoir sa maison livre en decembre des le debut des travaux Annex 2 (page 19,20) » (A-13.1 Form M à E rempli 2024-03-01) ;

[542.1]the Beneficiary underlines that the Contractor's reply is not that they were not late, the reply is that we were aware ;

[542.2] but us being aware does not replace or correspond the formal written notice in the contract, that gives a 60 day notice for the new date.

[543] The Tribunal asked him, if the invoices that he had asked the reimbursement of, were in the file, as their claim said "to be established" ;

[543.1]he says they sent their receipts to the GCR ;

[543.2]on day 3 of the hearing, the Tribunal issued a court order ;

[543.2.1] if you want anything you will have to send the proof, the Beneficiary replied "we will look tonight and send the email" ;

[543.3]he added he submitted a lease, as that is what GCR asked them to submit ;

[543.4]the Tribunal notes that, after many requests for evidence, he finally said at the hearing : "I take note that your evidence on this matter is a lease".



Anne Delage

[544] Les Bénéficiaires ont mis fin au contrat le 5 décembre 2023, on ne pouvait pas s'attendre à rembourser des frais, des dépenses de relocalisation et de déménagement, puisque c'était clair que le bâtiment ne pouvait pas être livré dans les temps et elle ne pouvait pas ordonner à l'Entrepreneur de rembourser de tels frais.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[545] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

64. DECLARE that the Entrepreneur failed to meet the December 23 completion deadline and did not provide written notice of delay or a revised completion date, which resulted in the need for temporary relocation by the Bénéficiaires.

65. DECLARE that, during the administrative process, the Administrator requested a copy of the lease to establish relocation costs, which was provided and is included in the cahier of exhibits (Cahier A17.3 P. 28), and that no request was made for proof of payment of rent or related relocation expenses prior to the Administrator's decision.

66. RESERVE the Beneficiaries' right to pursue, before the civil courts, quantification and recovery of delay-related and relocation costs, including rent and associated expenses, which were not supported by proof of payment in the arbitration record and therefore not adjudicated herein.

[546] He adds that GCR had asked them to submit the lease and not the invoices, they ask their rights to be reserved if the lease is not enough for the claim.

Décision sur le point 14

[547] Under 2803 C.c.Q., the party who asks for reimbursement of costs has the burden of proof that these costs had been spent : such a proof is absent from this file, and for the additional reasons detailed in the following Point 15, the Beneficiaries' application is dismissed.

15 Demande de remboursement de montants facturés en trop – and decision on Cost-plus or fixed-price contract – Article 11 of the *Regulation*

[548] Dans sa décision du 27 juin 2024, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Dénonciation : We request that the construction be completed as per the contract or that we be reimbursed for our advance payments commensurate with partial completion. We have not accepted the building. We have been billed for approximately the full contract amount of \$574,875 (tax included), and have paid in advance **minus a %10 hold-back**. The structure is a partially insulated shell, with no roof (only membrane), no siding, heated floors installed but not connected, septic and water installed [...]

The building is significantly behind the scheduled completion in Dec 2023 due to contractor construction errors and delays, resulting in relocation expenses.



Les bénéficiaires réclament que la construction soit parachevée conformément au contrat les liant à l'entrepreneur ou que leur soient remboursées les avances qu'ils ont versées à l'entrepreneur, proportionnellement à l'avancement des travaux. L'administrateur est d'avis que les bénéficiaires ont mis fin au contrat les liant à l'entrepreneur le 5 décembre 2023 afin de terminer leur bâtiment à titre d'auto constructeurs et que l'administrateur ne peut donc pas ordonner à l'entrepreneur de terminer la construction, ni de rembourser des avances qu'ils auraient payées.

[549] La décision du 27 juin 2024 débute ainsi :

SOMMES DÉTENUES EN FIDÉICOMMIS

Selon les informations qui nous ont été fournies par l'entrepreneur, il appert qu'une somme approximative de serait encore due par les bénéficiaires à l'entrepreneur.50 000 \$

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

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

RÉCEPTION DU BÂTIMENT

Dans le présent dossier, les bénéficiaires ont mis fin au contrat d'entreprise les liant à l'entrepreneur le 5 décembre 2023. Un courriel a d'ailleurs été transmis à l'administrateur pour l'aviser de cette situation.

[Note du Tribunal : en Annexe I de la décision du 27 juin 2024 : Courriel du Bénéficiaire du 11 décembre 2023 à la GCR : « This is to advise that we have terminated our contractor effective Dec 5th. [McVeigh Contraction Inc.] Please advise on what we need to do as we will move forward on the build as an autocontractor. Thank you, »]

À cette date, le bâtiment n'était pas terminé, ni habitable. Le 13 décembre 2023, l'entrepreneur a tenté de produire le formulaire d'inspection préreception rempli selon l'avancement des travaux, mais les bénéficiaires ont refusé de le signer puisqu'à cette date, un seul des deux bénéficiaires était présent, l'autre n'ayant pu se libérer.

Le formulaire d'inspection préreception a donc été rempli en date du 13 décembre 2023, signé par l'entrepreneur et initialisé par un des deux bénéficiaires.

L'administrateur doit donc statuer sur la fin des travaux de l'entrepreneur puisque selon l'article 8 du Règlement, la réception du bâtiment est définie comme suit :

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

De toute évidence, le bâtiment n'était pas habitable au moment où les bénéficiaires ont mis fin au contrat les liant à l'entrepreneur.



L'entrepreneur n'était donc pas en mesure de s'acquitter de ses obligations en ce qui a trait à l'inspection préreception obligatoire en vertu de l'article 17 du Règlement. Il a quand même tenté d'y remédier en faisant une réception partielle. Dans les circonstances, dans l'intérêt du bénéficiaire, de l'entrepreneur et de l'administrateur et afin d'être en mesure de traiter la présente réclamation, il devient nécessaire de déterminer la date de fin des travaux de l'entrepreneur et de l'assimiler à une date de réception du bâtiment puisque les travaux de l'entrepreneur sont terminés depuis que les bénéficiaires ont mis fin au contrat les liant à celui-ci.

Par conséquent, eu égard à cette situation particulière, l'administrateur fixe la réception du bâtiment au 13 décembre 2023, soit la date à laquelle un des bénéficiaires a visité le bâtiment en présence de l'entrepreneur.

Daniel Haufschild

[550] On the first day of the hearing the Beneficiary referred to his email dated 30 October 2025 – 1 month before the hearing (B-125), in which he made this request :

1. Correction of tax calculation errors

We have identified what appear to be calculation errors in the application of GST and QST on approximately thirty invoices issued between October 13, 2022 and December 6, 2023.

The taxes were not applied according to standard calculation practice, resulting in a “tax on tax”, and creating discrepancies between the stated totals and the amounts that would normally apply.

The total value of these discrepancies is approximately \$57,963.25 as detailed in the attached table.

We request that the invoices be corrected accordingly.

2. Correction of invoices for material not used on site

Two invoices issued by Riopel, #X68451 and #B01512, dated November 20, 2023, include materials, including approximately 400 linear feet of pine tongue-and-groove panelling (code PIN BL.GR.BN-J DOS V-C 5/8X6”) that was not used for construction of our home. At the August 14, 2025 site visit, Gabriel Raymond viewed the seven remaining pine boards that we found on our property when cleaning up construction material, and he confirmed that this material was not used in construction of our house.

We therefore request that the related material charges, totalling approximately \$1,256.18 (including the “tax on tax”) be removed from the project invoices.

In addition, we note that for Riopel invoice A41411, the mezzanine material was never used on site “MEZZANINE SEULEMENT EN POUTRELLE EN I DE 9 1/2 HAUT.A 16”C/C + RIVES.”

We request that you carefully review all invoices to ensure that we have not been charged for material not used for construction of our house.

3. Supporting documentation for labour hours

As a standard, unmodified, GCR home construction « contrat à forfait facturé selon le temps et le matériel », we wish to clarify amounts billed. On December 20, 2023, Mr. Craig McVeigh wrote “we can justify all hours and costs for the full balance owed” after we raised concerns on December 19, 2023 regarding invoiced hours that did not correspond with the site activity we observed.

[addition to the email : Correction to dates below of requests, they are January 29, 2024, February 20, 2024, April 2, 2024]



We repeated this request on January 17, 2024, February 22, 2024, and April 3, 2024, but have not yet received the documentation. We did receive the total hours billed per person, which is helpful but does not aid us in reconciling billed amounts. To confirm the accuracy of the hours billed, we again request the complete backup originally used to prepare these invoices, including:

- Daily or weekly timesheets (name of worker, date, hours worked, task).
 - Site logs or attendance sheets, if maintained.
 - Payroll summaries (can be redacted) confirming that hours billed were paid.
- In simple terms, we are asking for the same information already contained in the invoices be adding back in the names that were removed to prepare the invoice and confirmation of payroll paid. ;

[550.1]le Tribunal reminded the Beneficiary that the amount of money determined by GCR to be put in trust in advance as per Article 11 of the Regulation was never put in arbitration, that the Beneficiary's wife had testified that she was told not to disburse 10% of the total amount due, as a provision for deficiencies until everything is settled, and now for the 1st time after a year and a half after the first decision of June 2024, he wanted to put it in arbitration ;

[550.2]the Tribunal issued the following interim order :

[550.2.1] considering point 15 on the list, on which you asked for arbitration asking for a reimbursement of money you paid while GCR asked you to deposit an amount of money, the Tribunal concludes he is seized by this question ;

550.2.1.1. GCR said you must file this amount of money if you want the work to be done, while you ask in point 15 that money should be paid to you.

[551] In his plea at the end of the hearing, he adds that this point has two parts :

[551.1]completion of work ;

[551.2]reimbursement of advance payment.

[552] For completion of works, because it was only 35% complete (it is based cost estimate done by the Beneficiary of work), they would request the completion of work or GCR should reimburse them of the balance.

[553] For advance payments, seen on the statement of accounts, they were credits that were not applied while they had paid in advance, they had over \$100,000 based on the statement of accounts, their own accounting show they received advance payments.

[554] For the amount of money to be held in trust, looking at the invoices, there is a lack of clarity on the actual statement of account, he considers there is an overcharge of \$7000 (note du Tribunal : this amount was not explained) due to the markup that is already included, they do not have details for the hours billed, they have materials that was invoiced but not used on site (note du Tribunal : where is the proof?), they have questions ;



[554.1]they consider that GCR has to reconcile, that GCR interrogate the financial record in full, labor records, original invoices of suppliers, just confirming the financial record for requiring us to put any money in trust.

Anne Delage

[555] Les Bénéficiaires réclamaient que la construction soit parachevée conformément au contrat qui les lie à l'Entrepreneur.

[556] Toutefois, à partir du moment où les Bénéficiaires mettent fin à leur contrat et empêchent l'Entrepreneur d'exécuter les travaux, il est très clair que GCR ne peut pas ordonner à l'Entrepreneur de terminer la construction ni la prendre en charge ni rembourser les avances ou les acomptes.

[557] À partir du moment où on est après réception, l'article 9 du *Règlement* ne peut pas s'appliquer donc on ne peut pas rembourser ni les acomptes ni parachever en vertu de l'article 9.

[558] Quant à la demande de remboursement de paiements versés en trop, le *Règlement* ne prévoit pas de traitement de remboursement de factures en trop ou du moins, la GCR ne traite pas ce genre de demande.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[559] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

COMPLETION OF WORK

67. DECLARE that the work under the fixed-price contract was not completed and that, having regard to the state of the project and the circumstances of the file, completion of the work by the Entrepreneur is no longer feasible.

68. DECLARE that the Beneficiaries made advance payments toward the fixed-price contract in anticipation of completion of the work.

69. DECLARE that, in the context of non-completion of a fixed-price contract, the adjustment of advance payments constitutes a reconciliation of amounts paid against the actual value of work completed, and not a capped indemnity, provisional advance, or benefit payment under Garantie Plan.

70. DECLARE that the Administrator conducted site inspections on October 5, 2023 and December 5, 2023, including an inspection presented as a comprehensive ("360°") review, and that no determination of the percentage of completion of the work was produced following those inspections.

71. ORDER that the Administrator determine, in accordance with the Regulation, the actual percentage of completion of the work, taking into account any work that was defective, unusable, required removal, or had to be redone, and apply an appropriate reconciliation and adjustment of all advance payments made by the Beneficiaries to reflect the true value of work completed.

72. ORDER that any amount determined to have been paid in excess of the value of the work actually completed, following such reconciliation, be reimbursed to the Beneficiaries or otherwise credited, in accordance with the Regulation.

73. DECLARE that the reconciliation and adjustment ordered herein are made solely for the purposes of the Garantie Plan, and are without prejudice to any rights or remedies in a civil court

CORRECTION OF OVERBILLING

74. DECLARE that, in testimony, the Entrepreneur confirmed that its markup was incorporated within the supplier and subcontractor invoices submitted for payment.



75. DECLARE that the Entrepreneur applied taxes on amounts that already included applicable taxes, and applied taxes to charges that were not taxable under the contractual billing framework, including certain supplier and permit charges. In addition to the overbillings for materials not used on site, labour hours without backup, and charges not contemplated by the contract.

76. DECLARE that, as a result, the invoices issued by the Entrepreneur do not accurately reflect the amounts properly payable under the contract and the Garantie Plan.

77. DECLARE that the Beneficiaries' review of the invoices in the record indicates the presence of a material overcharge arising from improper application of taxes, as documented in Exhibit B-59, without determination of quantum by the Tribunal.

78. ORDER that the Administrator require the Entrepreneur to correct all affected invoices to remove any improper application of taxes, and to provide the Beneficiaries with revised invoices and a reconciled statement of account reflecting correct taxation.

79. ORDER that any overpayment resulting from such improper tax charges, as determined following correction and reconciliation, be credited or reimbursed in accordance with the Regulation.

80. RESERVE the Beneficiaries' right to pursue, before the civil courts, verification and recovery of any amounts improperly charged, including the quantification of tax overcharges, to the extent not resolved or adjudicated in the present arbitration.

[560] He adds it is clear that the fixed base price contract was not completed ; in regard to the state of completion, and they made advance payment based on a fixed price contract anticipating that the work would be completed;

[560.1]it is a fixed price contract with progress payments ;

[560.2]he claims that M^e Lucie David complaint officer at GCR at their claim department, confirmed it was a fixed price contract ;

[560.2.1] le Tribunal note avoir lu pendant son délibéré la pièce B-129 et n'avoir pas vu un tel courriel de Maître Lucie David et, quoiqu'il en soit, il n'est pas lié par son opinion.

The Contractor's plea

[561] Pour l'Entrepreneur, la *authorization of work* démontre que c'est un contrat à "cost-plus", ça a été maintes fois répété dans des échanges courriels.

[562] A E-3A, le Bénéficiaire a reconnu lorsqu'il résume sa conversation avec Madame Melissa Lepine avoir compris comment les 15% étaient ajoutés.

[563] Si on regarde les états de compte et factures à E-5, et le témoignage de Madame Lépine, c'est clair et ça été compris par le Bénéficiaire, comment les 15% étaient ajoutés tout simplement à la facture de l'Entrepreneur (note du Tribunal : au lieu de calculer 15%, Mélissa Lépine prenait le montant de 14,975% de la facture du sous-traitant pour le mettre sur la facture de l'Entrepreneur général).

[564] Quant au courriel de M^e Lucie David à B-129, elle ne dit nulle part que c'est un contrat à prix fixe.

[565] De plus, la Bénéficiaire a reconnu pendant son témoignage qu'il y a eu énormément de changement aux plans ;



[565.1] on a rajouté un sous-sol, on a rajouté un garage, une pièce a été rajoutée au 1^{er} étage ;

[565.2] et le plus important, on passe d'un chalet à une maison, la dimension et la superficie ont augmenté ;

[565.3] que ce fut un contrat à montant fixe est impossible c'est un contrat d'entreprise à cost plus.

[566] Au lieu de prouver des vices, on demande des vérifications.

Décision sur le point 15 (et motifs supplémentaires pour le point 14)

[567] The Beneficiaries' arbitration application and claim formulated under Point 15 is dismissed, for the following reasons.

[568] For Point 15, the main reason is based on the *Regulation* itself : the Guarantee Plan describes what the Plan covers after the "reception des travaux", i.e. what has to be completed, denounced at the inspection preinspection, reparation of defects, reimbursement of emergency and conservatory work ;

[568.1] there is no Guarantee for any reimbursement or audit of invoices to order any reimbursement.

[569] During her testimony ;

[569.1] the Beneficiary Madam Haufschild said :

we never had a budget for the entire project, the final plans were finalized in July (2023), we had never received a detailed budget for the plans. ;

[569.2] the Beneficiary replied to the Tribunal question : "is there a document signed by both of you on what the house was to be, there is nothing in the contract and nothing for what was to be paid for ? " – she replied :

it is the case, because we relied on good working relationship and exchange of information.

[570] On June 20, 2023³⁹, that is, seven months after the contrat d'entreprise is signed, the Beneficiary sent this email to the Contractor, without any reference of a "fixed-price contract" they now plea :

Hoping we can get an updated estimate of overall cost.

I started to build a budget from the example you sent us some time ago and hoping to go over it with you.

I am concerned we are making individual decision on items (and prioritizing) but without good sense of overall budget, would also like to confirm cash flow with you so we are doing transfers in timely way.

Given costs to date, site prep etc....I am concerned we will run out of budget and it would be better if we align on expectations before that happens.

[571] On July 18, 2023⁴⁰, the Beneficiary sent this email to the Contractor, without any reference of a "fixed-price contract" they now plea :

³⁹ B-139 to B-150, p. 104/129.



As mentioned, we will have a budget and cash flow issue **given the cost to date and the estimate going forward.**

We will need to agree on what needs to get done now vs later.

Can we schedule a call, either before construction holiday or immediately after to go over spend to date and to develop a strategy on how we proceed? I would like to do this before any commitment is made on material orders.

We need to know what is the minimum we can do before winter and what can pause until spring if needed.

The below are three categories to give you an idea of our thinking but we will need to adjust as we understand budget.

Priority items [...]

Items for later phase or included if budget allows [...]

Items for later [...]

[572] Based on the evidence, it is absolutely impossible for the Tribunal to conclude that the contract was a “fixed price contract” for a simple reason :

[572.1] there is not “fixed consideration” defined in the contract.

[573] What is it that the Beneficiaries were obtaining in consideration of their alleged fixed price contract?

[574] The Beneficiaries recognized that the contrat d’entreprise contained no plan, no annex describing the “projet” – they did not explain why and nobody at the hearing asked them the reason for it.

[575] As a contract is a “meeting of the minds”, what was that “meeting of fixed considerations” of an alleged “fixed price” that is nowhere in the contract ?

[576] For the Superior Court in *K & K Construction inc. c. Tortorici*⁴¹, (upheld by the Court of Appeals) :

[16] Selon la doctrine^[8]⁴², un contrat est à forfait si l’entrepreneur s’engage à exécuter un ouvrage **selon des plans et devis précis**, [...]

[577] For the Superior Court in *D & S Decors inc. c. Mandravelos*⁴³:

[52] Furthermore, under the terms of 2109 C.C.Q., the contract for a fixed price is a rather rigid contract which allows modifications only if specific conditions are met. It also presupposes, amongst others, that the client (the Defendants) would have provided the contractor (D&S) with a **very complete and precise description of the work to be done** so that the latter could have established very precisely the cost of the work since he bears the consequence in case the costs are higher than what he quoted. [...]

[578] Evidence shows that first a contrat d’entreprise was signed without any precise “plan et devis” attached to the contrat, then the project went bigger : when the

⁴⁰ Same, p. 105/129.

⁴¹ 2018 QCCS 3980 (CanLII) (Hon. Guylène Beaugé), <<https://canlii.ca/t/hv3v1>> ; Tortorici c. K & K Construction inc., 2020 QCCA 1583 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jbt4b>>.

⁴² [8] Jacques DESLAURIERS, Vente, louage, contrat d’entreprise ou de service, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013.

⁴³ 2006 QCCS 4376 (CanLII) (Hon. Anne-Marie Trahan), <<https://canlii.ca/t/1p2kx>>.



Beneficiaries saw the higher costs of their project they asked to talk with the Contractor and finally told him they wanted to finish the project as “auto-constructor” in the circumstances stated above (cracks in the foundation, dispute on the material used and the manner of installation of the roof insulation, etc.)

[579] As far as the claim :

[579.1] of tax over tax, the evidence shows that the total amount of 14,975% of GST (5%) and QST (9,975%) on the subvendor’s invoice was added and considered equivalent as the 15,00% markup, as explained by Melissa Lepine, and there was no evidence of, and the undersigned is not aware of, of any tax fraud ;

[579.1.1] Melissa Lepine testified that she offered to redo the billing (the Beneficiary still complains there should be a line on the invoice for “15% Markup”) and that the Beneficiary said it was not necessary ;

[579.2] there is no colour of evidence apart from Beneficiaries’ allegations on the misuse of billed material or of billed employees, these allegations are not sufficient to obtain from GCR of an audit which is nowhere mentioned at article 10 of the *Regulation*, while the burden of proof is not on GCR on this matter but on the Beneficiaries, or to revise the conclusion as to the amount of money to be put in trust as per Article 11 of the *Regulation*.

[580] Delay : as far as point 14 is concerned :

[580.1] on one side the delivery date is written as 22 décembre 2023 ;

[580.2] on the other side, while the delivery date is an obligation of result, what has to be delivered was left in blank in the contrat d’entreprise, so the result is left in blank ;

[580.2.1] and in this case, the Beneficiaries told the Contractor to stop to work before that delivery date.

[581] Based on the evidence, the Tribunal cannot conclude to the liability of the contractor guaranteed by the Manager GCR for the delay.

[582] For all these reasons, the Application is dismissed.

16 Déformation de la toiture / l’absence de contreventement

[583] Dans sa décision du 29 mai 2025, l’Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Dénonciation : We advised the contractor's representatives and their expert Eric Nadon, ing. of a deformity and defect of the roof structure during their site visit October 10, 2024. The NW truss is offset by a 1/2 inch, and the NW side of the roof is convex while the SW side is concave. There is no diagonal bracing in the roof trusses and it moves and cracks in heavy wind. This element was not included in their expert's report of March 19, 2025 that we just received.

Au cours du mois d'octobre 2024, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent une déformation dans la structure de la toiture. Ils



mentionnent que sur la façade latérale gauche, il est possible de constater que le revêtement de toiture est bombé, alors que sur la façade latérale droite, le revêtement de la toiture comporte un creux, situations qu'ils attribuent à une installation déficiente des fermes de toiture.

De plus, ils mentionnent que les fermes de toiture ne comportent pas de contreventement diagonal et que lorsqu'il y a des vents forts, les fermes bougent et émettent des bruits de craquements.

Lors de notre visite, nous avons pu constater sur le versant de la toiture situé sur la façade latérale gauche, un léger bombement du revêtement métallique, et sur le versant situé sur la façade latérale droite, un léger creux du revêtement métallique qui est visible sur les photos prises par l'administrateur.

Également, lors de la visite, les bénéficiaires ont mentionné que les fissures à la fondation qui ont été réparées sous la supervision d'un ingénieur mandaté par l'entrepreneur en 2023, se sont agrandies et que les colonnes supportant la poutre du plancher du rez-de-chaussée installées par l'entrepreneur ne sont pas adéquates puisqu'il est possible de voir entre les éléments les composant, situations qui expliqueraient les déformations constatées sur les deux versants de la toiture.

Nous avons pris connaissance des plans de structure du fabricant des fermes de toiture et constatons que le contreventement diagonal n'est pas requis et que le contreventement de l'ensemble de la toiture est assuré par le revêtement rigide requis sur les membranes supérieures, dans le cas présent, le contreplaqué. Sur les photos prises par l'entrepreneur en décembre 2023, on peut voir que les liens continus ont également été installés

Quant aux fissures constatées à la fondation et les deux colonnes du sous-sol situées près de l'escalier menant au rez-de-chaussée et comportant des écarts entre les éléments les composant, ces situations n'ont pas pour effet d'expliquer les vallonements constatés sur les deux versants de la toiture.

Toutes les causes structurales possibles ayant été exclues, l'administrateur est d'avis que la cause des vallonements constatés sur les versants de la toiture des bénéficiaires relève du calibre de l'acier installé et /ou de la pose, et non pas d'une déficience structurale.

Puisque les bénéficiaires ont mis fin au contrat de l'entrepreneur d'origine le 5 décembre 2023 et qu'ils ont eux-mêmes mandaté **un entrepreneur spécialisé pour exécuter les travaux de revêtement de la toiture, ce dernier se devait de vérifier le support de pose avant d'en faire l'installation.**

L'administrateur ne peut donc pas en attribuer la responsabilité à l'entrepreneur d'origine.

Stéphane Bossus

[584] L'ingénieur Bossus, produit par les Bénéficiaires, réfère aux photos contenues à son rapport B-137 (pages 4, 6, 7).

[585] Il a mis un niveau à bulle dans les deux versants et on voit le jour sous le niveau.

[586] Il a appuyé avec son doigt pour voir si les tôles étaient bien installées et les tôles ne sont pas en cause.

Versant avant

[587] Quant au versant avant, il écrit dans son rapport avec photos :



À l'aide d'un niveau à bulle conventionnel, nous avons procédé à la position de cet appareil d'une longueur de 4 pieds linéaires sur les zones de chevauchement des panneaux de tôle à baguette. Nous constatons une déformation en contrebas, laquelle est non négligeable.

[588] Avec un pointeur laser :

À l'aide d'un niveau pointeur au laser, nous mesurons une déflexion, à savoir un décrochement vertical en contrebas de la toiture de l'ordre de $\frac{1}{4}$ de pouce sur à peine 12 *pouces* linéaires. [note du Tribunal : en témoignage il dit « sur douze *pieds* linéaires »].

[589] La surface affectée par ce contrebas mesure 69 pouces par 86 pouces, ce n'est pas toute la toiture :

Par voie de mesurage, nous constatons que la zone affectée par ce contrebas recoupe 69 pouces dans l'axe suivant le débord du toit par 86 pouces dans l'axe perpendiculaire au débord du toit. Le centre de cette zone déformée de la toiture se situe à près de 104 pouces du coin avant gauche de celle-ci.

[590] Il ajoute que la pose de fermes de toit trop en avant ou trop en arrière empêche d'avoir une toiture qui est droite : (note du Tribunal : l'ingénieur a résumé à l'audience son rapport dont voici le texte) :

L'étude des documents photographiques prélevés par notre mandat lors du dégarnissage effectué au mur latéral gauche de l'immeuble, du fait que celui-ci affichait un décrochement latéral, témoigne du fait que la ferme de toiture localisée en rive gauche de ladite toiture se trouvait être non alignée avec la structure superposée.

Dans l'espace de la mezzanine, nous constatons que le décrochement horizontal entre les planches composant le lambris plafonnier de pin est inégal.

Effectivement, au mur latéral gauche de l'immeuble, nous constatons un espace de l'ordre de $\frac{1}{4}$ de pouce à un peu plus alors que vers la partie localisée auprès du mur de division latéral droit de la mezzanine, l'espace atteint un peu plus de 1 pouce.

Le lambris plafonnier tel que constaté sur le site, montre des planches d'égale largeur

Cela tend à indiquer en toute probabilité que les fermes de toiture n'auraient pas été posées de façon alignée, à savoir que certaines d'entre elles seraient plus avancées ou plus reculées que des fermes de toiture attenantes.

Du fait que la membrure supérieure de ces fermes de toiture est angulée, à savoir inclinée vers la partie faîtière et qu'au moins une des fermes ne soit pas positionnée au même lieu, cela expliquerait, en toute probabilité, la déformation de la toiture observée et mesurée par le soussigné.

L'étude des photographies prélevées par nos mandants témoigne aussi des faits suivants:

[...] Nous constatons que les fermes de toiture ont été construites en partie en usine. Toutefois, à leur extrémité inférieure, des fermes de toiture ont été construites in situ. Effectivement, les fermes de toiture construites en usine possèdent des plaques cloutées à l'emplacement de leurs nœuds. Or, les sections des fermes de toiture aboutées, pour leur part, démontrent des plaques des liaisons composées de contreplaqué, lesquelles ont été clouées dans les fermes de toitures usinées.



Nous constatons que plusieurs clous visant à fixer le pontage du toit sur les fermes de toiture ont été posés en dehors de la membrure supérieure de celle-ci, n'assurant pas ainsi une bonne fixation.

À l'emplacement du jointement des fermes de toiture érigées in situ à celles construites en usine, un effet de rotules peut se produire.

Après des extrémités de la toiture, soit entre les deux premières fermes de toiture, nous constatons que les madriers de 2X8 sont insérés sur le dessus des fermes de toiture.

Ailleurs, les plans indiquent plutôt que la membrure supérieure des fermes de toiture prend contact directement avec la sous-face du platelage du toit.

Les plans de construction et plus particulièrement le plan illustré en page 4 (ferme de toiture), indiquent la mention: « excédent en corniche fait sur place ».

L'étude des photographies témoigne aussi que ces sections dites « en corniche » ajoutées à la toiture ont été posées sur le côté des fermes de toiture. L'une de ces photographies illustre cette prolongation de toiture en corniche comme n'étant pas bien alignée.

Une autre photographie illustre un madrier posé à titre de membre supérieure à l'extension en corniche comme n'étant pas bien aligné avec l'arête supérieure de la ferme de toiture préfabriquée. Pour conséquence, dans cette zone dite « en extension de corniche », un contrebas peut se former pour cause d'un appui inadéquat du pontage du toit.

Tenant compte de ce qui précède, considérant aussi le fait que la déformation observée se trouve dans la partie inférieure de la toiture, le soussigné est d'opinion qu'en toute probabilité, cet assemblage de fermes de toiture usinées aux fermes de toiture construites in situ compose la cause la plus probable de la déformation en contrebas observée à ce versant avant de la toiture.

Versant arrière

[591] L'expert a résumé à l'audience son rapport dont voici le texte, en ajoutant que la déformation y est plus importante qu'à l'avant :

À l'aide d'un niveau à bulle conventionnel, lequel nous avons posé à l'emplacement du chevauchement des tôles dans le secteur démontrant un contre-haut [note : bosse], soit le secteur arrière gauche, nous constatant les faits suivants :

Nous mesurons un décrochement vertical de l'ordre de tout près de 10/16e de pouce sur à peine 46 pouces de longueur tel que mesuré à partir de l'arête inférieure de ce segment de la toiture.

Dix-huit pouces plus à gauche, nous mesurons un décrochement vertical en contre-haut de la toiture de l'ordre de 1/2 pouce sur une distance linéaire équivalente [note : le niveau a quatre pieds de longueur].

Ces décrochements verticaux sont constatés là où nous pouvons percevoir une bosse affectant cette section du versant arrière de la toiture à l'étude

Par voie de mesurage, nous constatons que la section démontrant un contre haut au versant arrière de la toiture mesure 92 pouces dans le sens parallèle à l'arête inférieure du toit et 124 pouces dans le sens perpendiculaire à cette arête.

Le centre de cette zone déformée en contre-haut de la toiture est localisé à près de 6 pieds 8 pouces du coin arrière gauche de celle-ci [note : de la toiture].

[592] Il a annexé à son rapport des photos prises par le Bénéficiaire (les annotations ne sont pas de l'expert mais elles sont correctes) lors de la construction où on



voit les décrochements entre l'embout des fermes et les ajouts en embouts de toiture.

[593] Sa conclusion (détaillée au rapport) : il faut retirer le pontage du toit sans membrane, et reconstruire des fermes de toit qui seront alignées avec le reste des fermes, centrales et latérales.

Précisions supplémentaires

[594] À la question du Tribunal, si à part d'être esthétique s'il y avait un problème, un impact sur le bâtiment, il répond :

[594.1] qu'il ne voit pas de risque d'effondrement de la toiture ;

[594.2] oui c'est esthétique fondamentalement, mais c'est un ouvrage qui ne respecte pas les bonnes pratiques de construction ;

[594.3] la façon dont les fermes de toit ont été construites, c'est particulier dans le cas présent, en deux sections :

[594.3.1] on a une ferme de toit faite en usine ;

[594.3.2] mais l'embout ou l'extrémité de la ferme, le débord du toit, a été fait par un charpentier-menuisier sur le site ;

[594.3.3] il y a même une pièce de bois qui vient intercaler le dessus des fermes de toit pour conserver la pente (voir p. 24, plan de construction en rouge, qui montre l'excédent en corniche fait sur place) ;

594.3.3.1. pour s'assurer que la situation réelle était comme sur cette photo de plan, il a fait une vérification intrusive, il a ouvert un soffite à l'immeuble pour voir comment les fermes de toit avaient été vraiment construites (voir p. 33 et s. de son rapport « Dégarnissage exploratoire ») ;

Une plaque du fascia de toiture a été retirée dans le secteur arrière gauche de la toiture.

Nous constatons à ce lieu que les extensions en corniche des fermes de toiture ne sont pas toutes alignées avec la solive en rive extérieure de ladite toiture. Effectivement, nous constatons que certaines extensions de fermes de toiture prennent directement appui sur la face de côté intérieur de cette solive en bordure de la toiture alors que d'autres démontrent un décrochement horizontal de cette même solive. De façon à éviter les contrebas et les contre-hauts affectant une toiture, il est requis que les fermes de toiture soient alignées les unes par rapport aux autres. Effectivement, la membrure supérieure de ces fermes étant inclinée et démontrant une pente égale d'une ferme à l'autre, une ferme de toiture ne peut pas se trouver décalée des autres fermes attenantes



au risque de créer un désalignement des pièces de 2X8 superposées et du pontage du toit.

Il est donc constaté que l'alignement inadéquat des fermes de toiture construites in situ représente une cause contributive aux déformations constatées aux versants de la toiture de l'immeuble.

Pour conséquence de ces poses et/ou longueurs inégales des fermes composées, nous constatons que la rive de la toiture se trouve être courbée dans le même secteur là où nous avons mesuré le contre-haut au versant arrière de celle-ci. ;

594.3.3.2. les abouts aux fermes de toit n'ont pas été installés dans le sens parallèle de la ferme maîtresse du toit ;

594.3.3.3. page 25 en bas de son rapport, au bout de son index il y a un décrochement vertical où on voit du vide alors que le madrier aurait dû venir toucher le pontage du toit, c'est pour ça qu'on a des bosses en contrehaut et en contrebas, les abouts ne sont pas tous fixés dans le même plan.

[595] À la question du Tribunal ;

[595.1] s'il avait lu la raison pour laquelle la GCR avait rejeté la réclamation ;

[595.1.1] il répond non, il se limite à l'aspect technique du dossier ;

[595.2] pour la GCR ça relève de la qualité de l'acier installé ?

[595.2.1] il répond non, ça ne peut pas être ça, parce que si ça avait été le calibre de l'acier, il ne pourrait pas avoir une bosse en contrehaut si c'est le calibre ;

[595.2.2] quand c'est le calibre de l'acier qui est en cause ;

595.2.2.1. on a des enfoncements ;

595.2.2.2. et on ne peut pas avoir des enfoncements seulement à un secteur, ce serait l'ensemble du toit qui serait affecté et non un seul secteur par hasard ;

595.2.2.3. les tôles sont sur un contreplaqué, elles ne sont pas dans le vide comme dans une grange sur des fourrures.

Contre-interrogatoire

[596] En contre-interrogatoire, il confirme le contenu du paragraphe 67 (p. 45) de son rapport B-121, soit qu'il a émet ses conclusions non pas sur des photos que lui a prises mais celles des Bénéficiaires, et ajoute ;

[596.1] il est de pratique courante d'émettre une opinion sur la base de photos prises par le client et il serait beaucoup étonné que le Bénéficiaire ait pris ses photos de l'autre côté de la rue ;



[596.2]les photos sont éloquentes ;

[596.3]il avait regardé les plans de structure de toiture, les directives générales qu'il a jointes en Annexe 4 de ce rapport ;

[596.4]son opinion est aussi basée sur son expérience ;

[596.5]le contreventement d'une structure de toiture se fait par des lamelles intermédiaires, souvent des fourrures mais plus particulièrement des 2x3 ou des 2x4 et il se fait par le pontage du toit qui vient lui aussi le contreventer ;

[596.6]des fermes de toit de cette dimension non contreventées, c'est hautement préoccupant.

[597] À savoir si dans son rapport B-137, il n'y est plus question de contreventement, il répond que c'est exact, effectivement les déformations en contrebas et contrehaut ne sont pas liées au contreventement, c'est lié à l'emplacement et à l'assemblage des fermes de toit – après son rapport en B-121 il est allé plus loin dans ses recherches car à la première visite le toit était enneigé ce n'est que le 29 mai 2025 à sa 3^e visite qu'il a pu mesurer et déterminer la cause des déformations, il les a vues aux embouts.

[598] Il ajoute que bien que dans ses constats il ait écrit « en toute probabilité » à quelques reprises, dans ses conclusions, après avoir ouvert les lieux, il est affirmatif sur la cause des déformations ;

[598.1]une partie du rapport est probabiliste, celle de la rotation des embouts des fermes de toit ;

[598.1.1] à la page 25, on voit que les fermes déjà usinées et les embouts rajoutés sont attachés avec quelques clous c'est artisanal, souvent ça fait une rotation, il y avait un risque de flexion des fermes de toit ajoutées on est loin d'une plaque cloutée calculée par un ingénieur en structure ;

[598.2]la deuxième partie ce n'est pas une probabilité c'est un fait vérifié à savoir que les fermes de toit sont désalignées ;

[598.2.1] sur ses photographies on voit que la solive en rive du toit est croche, et si c'est croche c'est parce qu'on a une ferme qui arrive trop court par rapport à la ferme à côté ;

[598.2.2] pour que le pontage se déforme il faut bien que les parties sous-jacentes se déforment, c'est dans une zone donc plusieurs fermes côte à côte, il s'est donc passé un mauvais enlignement des fermes.

[599] Il confirme que les tôles posées par-dessus ont été posées par les Bénéficiaires.

Éric Nadon

[600] L'ingénieur Nadon, produit par l'Entrepreneur, écrit dans son rapport E-18, page 16 :



- Lorsqu'on regarde le bâtiment de façon générale, que ce soit à partir de la rue ou lorsqu'on se trouve plus près du bâtiment, nous ne remarquons pas de déformation particulière au niveau du toit dans son ensemble;
- Il faut porter une attention particulière et ciblée au toit pour remarquer une déformation de ce dernier en portion avant du bâtiment seulement. Les déformations sont localisées sur le versant gauche et droit du bâtiment;
- Sur le versant droit du bâtiment, en partie avant, nous remarquons une légère incurvation de la pente de toit. Avec un niveau de 78", nous avons mesuré une incurvation d'environ 3/8" sur les premiers 78" du toit;
- Sur le versant droit du bâtiment, en partie avant, nous remarquons une légère incurvation de la pente de toit. Avec un niveau de 78", nous avons mesuré une incurvation d'environ 3/8" sur 78" environ au centre du toit;
- Sur le versant droit du bâtiment, en partie avant, nous remarquons une légère dénivellation entre certaines baguettes liant les sections de tôle du revêtement de toiture. Avec un niveau de 78", nous avons mesuré une dénivellation d'environ 1/4" de la première baguette du toit;
- Sur le versant gauche du bâtiment, en partie avant, nous remarquons une dépression d'environ 1" sur environ 36" au débord de toit;
- Autant dans la mezzanine avant située sous les déformations observées du toit que dans la mezzanine arrière située sous le toit ne faisant l'objet d'aucune allégation, on constate des déficiences d'installations au niveau des planches de pin de finition. D'ailleurs, en partie centrale du bâtiment, la jonction des versants en planches de pin est finie esthétiquement avec une planche horizontale, ce qui n'est pas le cas des mezzanines.

Analyse de la situation

Nous sommes d'avis dans les circonstances que la charpente du toit ne démontre aucun signe de défaillance structural pouvant justifier de remplacer certaines fermes de toit du bâtiment, ce qui impliquerait de devoir refaire en grande partie des travaux de finition intérieure et une partie du revêtement de toiture ayant été réalisés par les propriétaires eux-mêmes après leur reprise du bâtiment.

Les vices allégués sont, à notre avis, de nature esthétique et nous considérons que ceux-ci sont relativement mineurs dans les circonstances puisque très difficiles à constater concernant le versant droit du bâtiment (très loin à partir de la rue et difficilement visible sur le terrain en raison de l'angle du terrain) et assez discrets sur le versant gauche (arrière du bâtiment et requérant un angle précis pour être observable).

D'ailleurs, nous trouvons contradictoire que l'alignement des planches de pin de la mezzanine avant soit présenté comme une démonstration des désalignements problématiques allégués des fermes de toit puisque les planches de pins de la mezzanine arrière, située sous une zone de toiture ne faisant pas l'objet de déficience allégué sont aussi inesthétiques et inégales. Une solution simple, efficace et esthétique serait de compléter la jonction des versants intérieurs en planches de pin avec une planche de pin horizontale, de façon similaire au plafond cathédrale principal du bâtiment.

À cet effet, à titre de référence, le guide de performance de l'APCHQ détermine que certaines déformations peuvent être considérées acceptables pour des travaux de toiture comme des déformations de l'ordre de 1" sur une distance de 8'. En ce qui nous concerne, le seul endroit où une dépression de 1" est observable est à l'endroit du débord de toit du versant gauche, déformation attribuable selon l'ingénieur Bossus à un mauvais alignement des fermes de toit et des



assemblages des extensions en corniche des fermes de toiture. Alignements et assemblages apparents pour les propriétaires lorsqu'ils ont repris le bâtiment

[601] Il affirme que c'est très localisé, au coin avant droit, la déformation est très acceptable à l'endroit le plus évident, le Guide de l'APCHQ (3-2) dit un pouce sur 8 pieds est une tolérance acceptable – pour l'avant gauche de la partie gauche, on voit à la photo 71 un décrochage d'un pouce sur le versant gauche du toit, localisé au débord de toit et photo 72, mesure de 1" sur 36" – il dit qu'on peut avoir 1" sur 8", on atteint ce 1" sur les derniers 3", si son niveau avait 8 pieds de long on aurait eu 1" sur les derniers 36" du toit de déformation.

[602] C'est le côté gauche par rapport à la porte d'entrée.

[603] A B-137, page 21, sur les fermes non alignées, lui a vérifié et il confirme que des planches de pin ont été installées après décembre 2023 et que ça n'arrive pas parfaitement au pignon de toiture ;

[603.1] il affirme que si Bossus a conclu du désalignement des planches de pin à l'avant que c'était l'indication d'un désalignement des fermes, il a vérifié l'arrière, il affirme qu'il y a aussi un désalignement des planches et pourtant aucune déformation de la toiture ;

[603.1.1] photos 81, 92, et 83 E-18, il est allé voir la jonction des planches de pin au plafond, elles ne sont pas parfaitement alignées au sommet du plafond à la jonction du toit – pour lui ce n'est pas conséquent avec ce que dit Bossus, et pour le reste du bâtiment au centre il ne peut pas voir à cause d'une planche horizontale mais il suppose que c'est la même chose ;

[603.2] pour lui le toit n'a pas de problème d'intégrité structurale, une intervention localisée au coin avant gauche, normalement avant l'installation du revêtement de toiture l'installateur prend les niveaux, il y a une différence entre avant le revêtement, qu'après le revêtement de la toiture, le fascia et les soffites sur et autour de bâtiment, ce ne sont pas les mêmes enjeux économiques et techniques, le coût des travaux correctifs sont amplifiés, il faut enlever le revêtement, permettre une correction de la charpente du toit.

Daniel Haufschild

[604] It is the deformation and lack of bracing in the trusses.

[605] This has not been fixed as of today.

[606] On A-45, p. 825 of the cahier, the roof invoice is dated 2024-08-07, he agrees it was done around that time.

[607] They were preparing the roof for the visit of engineer Nadon so they noticed it on October 10th.

[608] They told it to Nadon during his on-site visit.



[609] While during engineer Nadon's inspection in October 2024, the Beneficiaries advised him of the deformation, his report does not mention it ;

[609.1] their attorney's mention of March "a récemment constate une déformation inquiétante de sa toiture" is incorrect, they had reported it to Nadon in October ;

[609.1.1] they thought Nadon would mention it in his report, it took Nadon five months to prepare his report, this is why their attorney's letter is from March.

[610] It appears that his roofer put the roof over a deformation.

[611] As of today, the roofing is complete.

Gabriel Raymond

[612] Pour l'Entrepreneur, à la dernière semaine, ce qui restait à être faits à la toiture était la pose de la tôle et du côté intérieur, installation du pare-vapeur et des fourrures.

[613] Il a constaté par la suite que la tôle avait été installée.

Anne Delage

[614] Elle a conclu, quant à la déformation de la toiture, que c'était plutôt le revêtement car sur les photos fournies par les Bénéficiaires on voit un revêtement de toiture qui est gondolé.

[615] Pendant l'audition il a été expliqué par les ingénieurs qu'il y a une ferme de toiture qui est certainement décalée, posée décalée de sorte que on se retrouve avec la partie arrière où il y a le versant gauche (car la façade se trouve sur la rue) qui est bombé et au versant droit il y a une bosse dedans.

[616] A ce stade-ci c'est esthétique.

[617] Ce qui est surprenant, c'est que cela n'a pas été corrigé lors de la mise en place du revêtement de toit ;

[617.1] elle considère que celui qui a installé le revêtement aurait pu installer le revêtement pour que cette bosse-là et le creux de l'autre côté ne soient pas apparents.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[618] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

81. DECLARE that deformation of the roof structure was observed and that the conformity of the roof truss system, including bracing and alignment, was not confirmed in accordance with the approved plans and good industry practices (rules of the art).

82. DECLARE that the evidence establishes that proper structural performance of the roof requires adequate truss bracing, correct alignment, and compliant framing of supporting and lower structural elements.

83. ORDER that a complete engineering review of the roof structure be carried out by a qualified and independent structural engineer, including, without limitation:
(a) verification of the truss bracing requirements and their installation;



(b) verification and correction of any truss offset or misalignment; and
 (c) verification of the framing of the lower portions and supporting elements of the roof structure.

84. ORDER that, where the engineering review identifies non-compliance, all necessary corrective work be carried out to render the roof structure compliant, including correction of bracing, alignment, and framing, in accordance with the approved plans, manufacturer specifications, and the rules of the art.

85. ORDER that, following completion of the corrective work, the Administrator verify conformity of the roof structure and confirm such conformity in writing.

Décision sur le point 16

Couverture pour malfaçon

[619] L'ingénieur Bossus a démontré la malfaçon, un désalignement des fermes de toit causant des déformations à la toiture.

[620] Le Bénéficiaire a témoigné de façon crédible avoir découvert la malformation en octobre 2024, malgré la conclusion à laquelle l'Entrepreneur l'y invite à la lettre de son procureur de mars 2025 à l'effet que la découverte soit « récente ».

[621] Le formulaire de dénonciation daté du 21 mars 2025 indique comme date de découverte le 10 octobre 2024 (pièce A-28) ;

[621.1] contrairement à ce que semble plaider l'Entrepreneur, le *Règlement* ;

[621.1.1] ne dit pas que la malfaçon non-apparente doit être *dénoncée* par écrit dans l'année qui suit la réception du 13 décembre 2023 ;

621.1.1.1. mais dit plutôt, qu'elle doit être *découverte* dans l'année puis, dénoncée dans un délai raisonnable ;

[621.1.2] quant à la malfaçon apparente, de même, elle doit être dénoncée dans un délai raisonnable qui suit la découverte et vu l'article 19.1 du *Règlement* et la preuve au dossier, le Tribunal conclut que le délai est raisonnable et la malfaçon, couverte par GCR ;

[621.2] le Tribunal a traité de façon motivée de la période de couverture du plan de garantie selon le moment de la découverte et non selon le moment de la dénonciation à quelques reprises, entre autres, dans l'affaire *Sammarco et Construction Trilikon Construction inc.*⁴⁴, disponible en ligne et en réitère ici les motifs.

[622] Certains ont invoqué que c'est seulement esthétique toutefois cela n'est pas pertinent pour la couverture du plan de garantie pour malfaçon ;

⁴⁴ *Sammarco et Construction Trilikon Construction inc.*, 2022 CanLII 98927 (Roland-Yves Gagné, arbitre), par. [19] et s. <<https://canlii.ca/t/jsmn1>>



[622.1] dans plusieurs de ses décisions, dont *Desbiens et al. c. Maisons Laprise Inc. et GCR*⁴⁵ dont il réitère ici les motifs, le soussigné a rappelé que cet argument était une exclusion seulement dans la version du *Règlement* d'avant 2006, mais le Législateur a retiré cette exclusion, donc la malfaçon purement esthétique est couverte par le *Règlement* depuis vingt ans ;

[623] Le Tribunal n'est pas d'accord avec l'ingénieur Nadon qui affirme autant à l'audience que dans son rapport (pièce E-18, page 18), et l'Entrepreneur le souligne dans sa plaidoirie écrite, que c'est à l'intérieur de la tolérance du Guide de tolérance de l'APCHQ d'avoir un pouce sur 3 pieds, car le Guide de tolérance de l'APCHQ permet un pouce sur 8 pieds et qu'on a ce pouce sur les derniers trois pieds à l'intérieur de 8 pieds ;

[623.1] le texte du Guide dit « Les chevrons ne devront pas présenter aucune courbure de plus de 1 po (25mm) sur 8 pi (2,5mm) » ;

[623.2] un pouce sur trois pieds, c'est un pouce sur trois pieds, ce n'est nullement tolérable parce qu'on trouve une déformation d'un pouce sur trois pieds à un endroit mais c'est le seul endroit pour toute une distance de 8 pieds ;

[623.3] le Tribunal comprend de cette prétention, qu'il ne partage pas, que si on a une bosse ou un creux localisé à un endroit, si c'est juste à un endroit et non sur une longueur différentielle de 8 pieds alors la bosse ou le creux, visible, c'est tolérable ;

[623.4] le Tribunal conclut qu'une telle interprétation n'est pas conforme à la règle de l'art et que la situation présente constitue de la malfaçon.

La cause du rejet par GCR

[624] Pour sa part, le motif de rejet de la réclamation par GCR est que celui qui a posé le revêtement de la toiture aurait dû faire des vérifications quant à la bosse et au creux présents dans ce dossier en particulier.

[625] L'Administrateur n'a soumis aucune autorité pour soutenir sa prétention et pour cause : sa position n'est pas conforme au *Règlement*.

[626] L'Entrepreneur a une obligation de résultat sous l'article 2100 C.c.Q. et une garantie contre les malfaçons sous l'article 2120 C.c.Q., auquel l'article 10(3) du *Règlement* fait spécifiquement référence.

[627] Dans notre présent cas, la *causa causans* des défauts constatés est le travail de l'Entrepreneur, pour lequel il a une obligation de garantie.

[628] Qui plus est, l'Entrepreneur avait l'obligation de faire une inspection pré-réception au cours de laquelle, sous l'article 17 du *Règlement* il identifie avec le bénéficiaire les défauts, il ne peut pas invoquer sa propre turpitude.

⁴⁵ *Desbiens et Maisons Laprise inc.*, 2023 CanLII 102832 (Roland-Yves Gagné, arbitre) par [179] et seq., <<https://canlii.ca/t/k106j>>.



[629] A titre d'illustration, dans l'affaire *Painchaud c Constructions François Roberge Inc.*⁴⁶, où l'administrateur avait rejeté la réclamation du bénéficiaire qui avait lui-même posé le revêtement extérieur par-dessus une fenêtre non-étanche sur la base de l'article 12 (3) du *Règlement* (exclusion en cas de faute du bénéficiaire) :

(décision de l'administrateur) : *toute défaillance remarquée doit être corrigée avant la pose du revêtement. En application de l'article 12.3 du Règlement sur le plan des garanties des bâtiments résidentiels neufs, l'Administrateur décline la réclamation ;*

notre collègue Erroll Payne, arbitre, accueille la demande d'arbitrage et la réclamation :

[135] Au moment de la livraison du bâtiment, le revêtement extérieur sur ce côté du mur où se situe la fenêtre problématique n'avait pas encore été effectué.

[136] La preuve a démontré que c'est M. Robert Bowie lui-même qui a procédé à la pose du revêtement extérieur sur ce côté de la résidence alors que les autres côtés ont été réalisés par un sous-entrepreneur de son choix. [...]

[160] Dans le présent cas, ce n'est pas la pose du revêtement extérieur qui est la cause de l'infiltration, mais bien la malfaçon dont a fait preuve l'entrepreneur lors de l'installation de la fenêtre qui pouvait et se devait d'être rendue étanche au moment de l'installation.

[161] En conséquence, la réclamation des bénéficiaires est donc accueillie à l'égard du point numéro 1 de la décision du 1^{er} février 2016.

[630] Il y a 20 ans, dans l'affaire *Audet c. Construction Serge Brouillette*⁴⁷, ce n'est pas l'administrateur qui s'était plaint de travaux correctifs en cas de désalignement des fermes de toit, mais l'entrepreneur dont la demande d'arbitrage avait été rejetée :

[18] Troisièmement, dans une deuxième lettre du fabricant, il y est fait mention que la compagnie Distribution Toiture Mauricienne, le fabricant, est assujettie à une garantie contre les vices de construction. Or les bénéficiaires ne reprochent pas à l'entrepreneur un vice de construction, mais simplement une malfaçon que l'on retrouve à l'article 3.2 du contrat de garantie où l'on peut lire : [...]

[19] Or, ce sont des défauts apparents qui subsistent et qui n'ont pas leur raison d'être sur une maison neuve. L'arbitre a pu constater à l'œil et par des photos (A-8 et A-12) qu'il s'agit d'une malfaçon bien apparente.

[631] L'Administrateur couvre :

[631.1] l'obligation de garantie de l'Entrepreneur sous l'article 2120 C.c.Q. en vertu de l'article 10 (3) du *Règlement* ;

[631.2] l'obligation de l'Entrepreneur pour la remise des lieux en état en vertu de l'article 10 (7) du *Règlement*.

⁴⁶ 2017 CanLII 148465 (Erroll Payne, arbitre), <<https://canlii.ca/t/j09x4>>.

⁴⁷ 2006 CanLII 60512 (Marcel Chartier, arbitre), <<https://canlii.ca/t/1v6g5>>.



[632] La remise en état des lieux était déjà requise même avant l'ajout de 10 (7) du *Règlement* pour les maisons construites à partir de 2015, puisque l'accessoire suit le principal ;

[632.1] à titre d'exemple car chaque cas est un cas d'espère, dans *Harvey c. Constructions decorum inc.*⁴⁸, l'administrateur et l'entrepreneur s'étaient objecté à la remise en état des lieux, objection rejetée par l'arbitre :

[7] L'administrateur et l'Entrepreneur plaident, inter alia, que l'aménagement paysagé a été maladroitement conçu et réalisé, et que ces travaux ont été performés alors que la Bénéficiaire connaissait et/ou devait connaître la problématique; [...]

ORDONNE à l'Entrepreneur et à défaut à l'Administrateur, qu'à la conclusion des travaux, lors de la remise en état du terrassement [...]

[632.2] dans l'affaire *Lebrun c. 9229-8926 Québec Inc. et La Garantie Abrisat Inc.*⁴⁹, notre collègue Jean Morissette, arbitre, écrit :

[45] [...] L'Administrateur ne peut se dégager de la remise en état des lieux, partie de l'obligation de réparation du plan de garantie en argumentant une exclusion [note ajout : l'exclusion citée était pour le terrassement, article 12 (9) du *Règlement*]. [...]

ORDONNE à l'Entrepreneur de : [...] **D) REMETTRE** les lieux dans leur état préalable.

[633] The Application for orders for a “complete engineering review” is rejected for the same reasons detailed above, plus the fact that ;

[633.1] for his own expert engineer, the problem is a *désalignement des fermes de toit* ;

[633.2] for his own expert engineer, *les déformations en contrebas et contrehaut ne sont pas liées au contreventement, c'est lié à l'emplacement et à l'assemblage des fermes de toit.*

17 Joint d'expansion périphérique à la dalle de béton du sous-sol

[634] Dans sa décision du 4 juillet 2025, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

The contractor did not install a thermal break at the perimeter of the basement floor and did not seal the joint to prevent moisture and gas entering the basement. The contractor was notified with on Sept 18, 2024 with transmittal of the Ing. Bossus report. It was expected this claim would be addressed as part of ongoing arbitration, but the contractor has extensively delayed the process and intends to present this claim as not having been addressed by GCR.
Dénonciation des bénéficiaires

⁴⁸ 2010 CanLII 29561 (Michel A. Jeannot, arbitre), <<https://canlii.ca/t/29znv>>.

⁴⁹ GAMM 2014-16-013, 8 mai 2015, Jean Morissette, arbitre.



Le 4 juillet 2024, soit en première année de garantie, lors de la visite d'un expert mandaté par les bénéficiaires, ces derniers sont informés que la finition à la jonction de la dalle de béton et du mur de fondation du sous-sol n'est pas conforme aux règles de l'art, et ce, sur tout le périmètre de la dalle.

Constat et avis de l'administrateur

À la lecture des rapports des experts des bénéficiaires et de l'entrepreneur, l'administrateur constate qu'effectivement, un panneau de carton fibre n'est pas une finition adéquate.

L'administrateur comprend également que l'installation d'un carton fibre lors de la coulée de la dalle visait à créer cet espace, permettant par la suite de compléter la jonction conformément aux règles de l'art.

Cependant, les bénéficiaires ont mis fin au contrat de l'entrepreneur le 5 décembre 2023 et il est clair que l'entrepreneur n'a pas été en mesure de terminer les travaux entrepris, dont la finition du périmètre de la dalle de béton du sous-sol.

Les bénéficiaires ne peuvent mettre fin abruptement au contrat de l'entrepreneur et s'attendre à ce que l'entrepreneur complète son contrat.

L'administrateur est d'avis qu'en mettant fin au contrat de l'entrepreneur et en prenant les travaux à compléter à leur charge, les bénéficiaires excluaient les travaux résiduels de la juridiction de l'administrateur.

Stéphane Bossus

[635] L'ingénieur Bossus affirme que le joint d'expansion doit être colmaté en vertu du CNB pour éviter l'émanation des gaz (radon, Co2, l'humidité) alors qu'il y a ici un joint composé d'un panneau de carton fibre asphalté au périmètre complet de la dalle du sous-sol, de la face intérieure le long des murs de fondations intérieurs ;

[635.1] le problème du carton est qu'il absorbe l'eau et se dégrade, développe de la moisissure, ce qui est inadéquat autant du point de vue thermique que des gaz souterrains.

[636] Il recommande l'enlèvement du carton et l'injection de polyuréthane aquaréactif.

Daniel Haufschild

[637] In the contractor's response, their main point is that the Beneficiaries did not allow them to finish, GCR stated the same, his response to that is :

[637.1] the foundation was insulated on the inside; they did not intent to insulated the basement ;

[637.2] on the pre-acceptance form (A-14 - cahier page 194/527), the contractor marked ;

[637.2.1] Outdoor - on "2. Foundations" and "2.1, foundation walls, insulation, waterproofing, cracks", "Verified" so he confirmed he had finished it ;

[637.2.2] Indoor - on "5. Basement and other spaces" "5.1 Flooring, concrete and drainage" "Verified" "concrete floor only", so he confirmed he had finished it.

[638] They did not see it, as the basement floor was covered at that time.



[639] At that time, the Contractor had completed work on a small portion of the wall behind the insulation panel but left the fiberboard in place.

Gabriel Raymond

[640] Les fondations avaient été isolées de l'extérieur, dans l'optique de garder les murs de béton exposés à l'intérieur ;

[640.1] on voulait garder les murs exposés, on a laissé le carton fibre qu'on aurait par la suite retiré et puis mettre juste la bonne quantité d'isolant pour ne pas que ce soit apparent ;

[640.2] il aurait été retiré avant de faire les finitions comme le polissage.

Anne Delage

[641] Clairement les travaux étaient incomplets, car normalement ce matériau-là est retiré et on met un scellant mais là, les travaux sont incomplets.

[642] L'Entrepreneur n'a pas pu terminer cette partie-là des travaux lorsque le contrat a été terminé.

[643] À partir du moment qu'ils mettent fin au contrat, on ne peut pas s'attendre à ce que l'Entrepreneur finisse les travaux, il les a laissés dans l'état où ils étaient quand les Bénéficiaires ont mis fin au contrat ;

[643.1] elle a rejeté la réclamation sur cette base.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[644] The Beneficiaries ask the Court to issue the following orders :

86. DECLARE that the peripheral expansion and sealing joint at the slab is absent or non-compliant, contrary to the approved plan and the good practices (rules of the art).

87. DECLARE that the peripheral expansion and sealing joint is required to accommodate thermal and differential movement and to ensure continuity of the air, vapour, and moisture control layers at the slab–foundation interface, and that its absence or non-compliance compromises these functions.

88. ORDER installation of a compliant peripheral expansion and sealing joint system in accordance with the approved plans, manufacturer specifications, and the rules of the art.

89. ORDER that all temporary, provisional, or non-compliant materials presently installed at the slab–foundation interface be removed prior to installation of the compliant joint system

Décision sur le point 17

[645] The Beneficiaries' application is dismissed.

[646] On one side, they terminated the contrat d'entreprise with the Contractor.

[647] On the other side, they want the Tribunal to order that the Contractor continue and complete his work.



[648] From the moment they terminated the contrat d'entreprise before the house was habitable, it cannot be expected that the Contractor will finish the work on the site.

18 Conduit de drainage et aménagement des fossés de rue

[649] Dans sa décision du 4 juillet 2025, l'Administrateur a rejeté la réclamation en ces termes :

Two driveway culverts were not installed according to the municipal requirements and did not pass inspection. On culvert is already deformed due to incorrect installation. The contractor was notified on Sept 18, 2024 with transmittal of the Ing. Bossus report. It was expected this claim to be addressed as part of ongoing arbitration, but the contractor has extensively delayed the process and intends to present this claim as not having been addressed by GCR

Au cours du mois de juin 2024, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent que l'installation des ponceaux est mal exécutée et qu'un des ponceaux est déformé.

Avis de l'administrateur

L'administrateur est d'avis que cette situation est spécifiquement exclue par le Règlement.

[...] **Analyse et décision**

En ce qui concerne le point 2, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'un ouvrage qui ne fait pas partie intégrante du bâtiment principal.

Stéphane Bossus

[650] Quant **aux fossés de rue**, qui longe la façade gauche et avant du terrain, ce qui préoccupe ce sont les deux ponceaux construits pour accéder au terrain de la propriété.

[651] Il y a des zones d'éboulement, les travaux n'ont pas été complétés, c'est confirmé par une lettre de la municipalité.

[652] Le Tribunal lui a demandé :

[652.1] en quoi ça a un rapport sur l'immeuble comme tel –

[652.1.1] l'expert répond : « son accès c'est la seule chose que je pourrais vous dire » ;

[652.2] quel est le rapport entre les ponceaux et l'immeuble comme tel ;

[652.2.1] l'expert répond : « c'est l'accès, je n'en vois pas d'autres, un ponceau c'est fait pour accéder de la rue à un terrain, également permettre l'écoulement des eaux, donc l'irrigation également du terrain, les canaliser vers un point bas »

Gabriel Raymond

[653] Les ponceaux ont été installés pour donner accès au chantier, les travaux qui restaient à être exécutés dans un travail de paysagement, il appartient aux Bénéficiaires de terminer le stationnement, le muret de roche.



Anne Delage

[654] C'est clairement hors bâtiment, le ponceau permet l'entrée sur la propriété, ce n'est pas couvert par GCR, c'est clairement exclu par le *Règlement*.

Conclusions recherchées par les Bénéficiaires

[655] The Beneficiaries ask the Court to issue the following order :

90. RESERVE the Beneficiaries' right to pursue, before civil courts, any claims relating to drainage works and associated elements (including culverts), including the quality and conformity of such works, as well as the verification, validation, and reconciliation of amounts billed or paid in relation for the works, to the extent such matters are not adjudicated within the present arbitration

Décision sur le point 18

[656] The Beneficiaries' arbitration application and claim formulated under Point 18 is dismissed, for the following reasons.

[657] The Guarantee Plan aims to protect the Building, according to the definition of the word Building in the Regulation and according to the exclusions defined in the Regulation.

[658] Already in 2004, our colleague Claude Dupuis, concluded in *Baczkowski et Développement Les Terrasses de l'Île et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁵⁰ :

[8] Lors de la visite des lieux, le soussigné a noté que le mur de soutènement à gauche de la porte de garage **n'était pas attaché au bâtiment**.

[9] Ce mur ainsi que le pavage du stationnement constituent deux points non couverts par le plan, tel que stipulé à l'article 12.9° :

12. Sont exclus de la garantie: [...]

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

[659] The Tribunal asked the Beneficiaries' expert, Stéphane Bossus, how these elements were attached to the building, and he replied - they are not.

[660] The only plea of the Beneficiaries is not that it is included in the Guarantee Plan, but they request that their rights be reserved, which did not have to be specifically requested as this Tribunal is seized only of a claim against the Manager GCR.

Réserve des droits

[661] The Beneficiaries request also the Tribunal to issue 17 more orders (par. 91 to 107 of their written plea) but :

⁵⁰ *Baczkowski et Développement Les Terrasses de l'Île et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, GAMM 9 juin 2004, Claude Dupuis, arbitre.



[661.1] as a general matter, it is not the role of this Tribunal to write a treaty or draft a Code on the legal obligations of GCR and of the RBQ ;

[661.1.1] some of the requested general orders are already treated in the above points ;

[661.2] as a particular matter, there were three management conferences before the six day hearing in which, the Beneficiaries were requested to enumerate their disputes pertaining to the manager's decisions ;

[661.3] with respect, article 106 of the *Regulation* states that the role of the Arbitration Tribunal is to deal with any dispute pertaining to the manager's decision concerning a claim ;

[661.3.1] the arbitration award falls strictly within the framework of the application of the *Regulation* and the coverage offered by the Guarantee Plan administered by GCR in accordance with this *Regulation* ;

[661.3.2] it is not for the Tribunal in this proceeding to decide any issue in dispute which may fall under the application of other laws which may apply to this dispute between the Beneficiaries and the Contractor whose rights are therefore be reserved.

[662] Article 11 of the Building Act⁵¹ says :

11. This Act does not limit any obligations otherwise imposed on a person contemplated in this Act.

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[663] The Cour supérieure stated in *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*⁵² :

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[664] The Cour d'appel stated in *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*⁵³ :

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le *Règlement* n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[665] Without this statement being interpreted as an opinion, in one direction or the other, on the merits of the Beneficiaries' claims regarding all the requests which

⁵¹ L.R.Q., B-1.1

⁵² 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

⁵³ 2016 QCCA 2094.



have not been granted in this Arbitration Award, the Tribunal reserves their right to bring their claims before the *tribunaux de droit commun* against any person other than the Administrator of the Guarantee Plan, all subject to the rules of *prescription civile et de droit commun*.

Expert Costs

[666] The Beneficiaries request the reimbursement of all their expert costs.

1. Ing. Bossus
2. Ing. Croteau (emergency structural review when cracks opened in foundation) (also, Cournoyer)
3. Ing. Cormier (support for arbitration)
3. Laboratoire Notreau Inc. Mold
4. Yves Duhamel (1 + 1 paper to find) -Inspection
5. Burex costing expert

[667] Article 124 of the Regulation states :

The arbitrator shall, where applicable, decide on the amount of reasonable fees for a *relevant* expert's opinion to be reimbursed by the manager to the plaintiff where the latter wins the case in whole or in part.

[667.1] the *Regulation*, that details the Guarantee plan, does not provide for a reimbursement of all expert costs, but for the *reasonable* fees for a *relevant* expert's opinion before this Arbitration Tribunal.

[668] Considering the outcome of the Applications, the Tribunal considers relevant and reasonable and reimbursable under article 124 of the *Regulation* :

[668.1](1) in full, roof deformation 2025095 (1,125\$)

[668.2](2) in full the presence at the court of expert Bossus 2015195 (2,938,75\$)
;

[668.3](3) one half of the total of these invoices 2024116 and 2025014 (2,450\$) ;
for a total of 6,513.75\$ plus tax : (325.69\$ plus 649.75\$) total 7,489.19\$.

[669] As far as the mould invoice is concerned (495\$ (plus tax 24,75\$ and 49,38\$) total 569.19\$ of Laboratoire Notreau), this Arbitration Award must not be interpreted as a decision on the invoice itself, it was not granted only because of the conclusions on Point 5, the claim for this invoice under the *Regulation* is still open should the Manager grant the Beneficiaries' upcoming application under Point 13.

Arbitration Fees

[670] Article 123 of the *Regulation* states:

123. Arbitration fees [...]. Where the plaintiff is the beneficiary, those fees are charged to the manager, unless the beneficiary fails to obtain a favourable decision on any of the elements of his claim, [...]



[671] As the Beneficiaries obtained a *favourable decision on at least one* element of their claim, the Arbitration fees will be charged to the Manager, divided one third of the total in each of the three arbitration files.

CONCLUSION

[672] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[673] **Quant au point 1 – Plancher radiant /fissures au béton : ACCUEILLE en partie** la demande d'arbitrage et la réclamation des Bénéficiaires ;

[673.1](1) **Plancher radiant :**

[673.1.1] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs aux trois endroits suivants :

[673.1.2] (i) la partie manquante sous ce qui était une table de cuisine ovale sur les plans ;

[673.1.3] (ii) une surface devant les électroménagers de laveuse-sécheuse ;

le corridor menant à l'espace où se trouvent les appareils électroménagers de laveuse-sécheuse démontre un plancher non chauffé, et ce, jusqu'au mur attenant latéral droit. Or, seule une zone de l'ordre de 3 pieds linéaires ne devait pas démontrer de tels câbles, soit là où nous trouvons les appareils électroménagers de la laveuse-sécheuse à linge. ;

[673.1.4] (iii) zone de chauffage au sous-sol dans la pièce utilitaire **et** section du plancher auprès du mur délimitant ladite pièce utilitaire, le tout en respect des distances minimales prévues au Guide d'installation ;

[673.2](2) **Fissures dans le béton :**

[673.2.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage et la réclamation des Bénéficiaires quant aux fissures, à la structure et à l'effet de rebond dans le salon, la cuisine, dans la grande pièce centrale de l'immeuble ;

[673.2.2] **ORDONNE à l'ADMINISTRATEUR de mandater** dans un délai de trente jours des présentes, le présent délai étant un délai de rigueur, un ingénieur tiers au présent dossier, pour effectuer les vérifications requises et produire ses recommandations quant aux travaux correctifs nécessaires quant à la structure du plancher incluant l'effet de rebond dans le salon, la cuisine et dans la grande pièce centrale de l'immeuble, le tout incluant ce qui suit ;

des plans scellés d'un ingénieur en structure dans le but de consolider les poutrelles du plancher du rez-de-chaussée et, au besoin, les poutres. Lors de ces travaux, les méthodes d'étaieement devront être déterminées et de soulèvement de



façon à redresser le plancher du rez-de-chaussée vu son affaissement et la fissuration conséquente de sa chape de béton. Les plans pour fin de consolidation et de redressements du plancher du rez-de-chaussée devront être conçus par un ingénieur en structure membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Les plans devront être scellés par ce dernier. ;

[673.2.3] pour que l'Administrateur **transmette une décision complémentaire ordonnant** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs nécessaires et après, de remettre les lieux en état, à la suite de la réception de ladite décision complémentaire pour laquelle une échéance sera émise à ce moment, cette échéance sera un délai de rigueur et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout selon la règle de l'art et son obligation de résultat dans ce délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai sans autre avis, délai débutant seulement, quant à l'Administrateur, s'il y a confirmation écrite par les Bénéficiaires de leur conformité avec l'article 11 du *Règlement* déterminée par la présente ;

[673.2.4] **ET DÉCLARE** que l'ordonnance sous ce sous-paragraphe [673.2.2] n'est pas couverte ou dépendante de l'application de l'article 11 du *Règlement* et de l'ordonnance rendue en vertu de cet article au sous-paragraphe [676.1] ci-après ;

[673.3](3) La salle de bain :

[673.3.1] **Maintient la décision** de l'Administrateur sous ce point 1 quant à « Relativement au panneau de contreplaqué délaminé dans la future salle de bain, l'entrepreneur devra le remplacer » ;

[674] **Quant au point 16, déformation à la toiture ; ACCUEILLE** la demande d'arbitrage et la réclamation des Bénéficiaires ;

[674.1] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant à la déformation du toit causée par le désalignement des fermes de toit, y compris une protection du toit pendant les travaux, et remettre les lieux dans le même état (« the restoration of the building and repairs to material damage caused by the corrective work ») au plus tard dans le même délai que celui fixé pour les fissures/structure/redressement/rebond au sous-paragraphe [673.2.3] précédent, le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat ;

[674.1.1] et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de



l'Entrepreneur, sans autre avis ni délai, de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai, délai débutant seulement, quant à l'Administrateur, s'il y a confirmation écrite par les Bénéficiaires de leur conformité avec l'article 11 du *Règlement* déterminée par la présente.

[675] Quant au point 13 – Isolation des murs extérieurs du rez-de-chaussée déficiente :

[675.1] **ANNULE** selon les modalités des présentes la décision de l'Administrateur sur le Point 13 et remplace cette décision par les constats, instructions, Ordonnances et conclusions du Tribunal aux présentes ;

[675.2] **RENVOI le dossier** à l'inspectrice-conciliatrice Anne Delage de l'Administrateur GCR pour qu'elle rende une nouvelle décision en vertu du *Règlement* ;

[675.3] **ORDONNE aux Bénéficiaires de compléter leur réclamation** sur ce point auprès de l'inspectrice-conciliatrice en mettant l'Entrepreneur en c.c. dans **les 24 jours des présentes (13 mars 2026)** pour que l'inspectrice-conciliatrice Anne Delage au nom de l'Administrateur GCR rende une décision sur ce point, le délai est de rigueur et à défaut de quoi, ils seront forclos de ce faire ;

[676] Quant aux sommes prévues à l'article 11 du *Règlement* :

[676.1] **AMENDE** en partie la décision de la GCR quant au montant inscrit pour se lire ainsi, le tout, étant entendu que les intérêts selon les ententes contractuelles entre les parties s'appliquent à cette somme ;

SOMMES DÉTENUES EN FIDÉICOMMIS

Selon les informations qui nous ont été fournies par l'entrepreneur, il appert qu'une somme de 50,755 \$ serait encore due par les bénéficiaires à l'entrepreneur

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

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

11. Where the manager intervenes to complete or correct work related to a building, the beneficiary shall have any sum still owing kept by his



financial institution or pay such sum into a trust account with an advocate, a notary or the manager of the plan for the final payment of the work that will be carried out by the manager to complete or correct the work provided for in the original contract or the additional work provided for in any written agreement entered into with the contractor.

[676.1.1] **sous réserves** des recours des parties devant les tribunaux de droit commun, à supposer qu'elles aient un recours fondé, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun ;

[676.2] **ET RÉITÈRE** que l'ordonnance de faire établir les travaux correctifs pour les fissures/structure/redressement/rebond par un ingénieur mandaté par GCR n'est pas sujette à, et reste indépendante de, la présente ordonnance sous l'article 11 du *Règlement* ;

[677] **CONSERVE** juridiction sur les éléments de désaccord s'il en est, en conformité des présentes sur simple avis de désaccord d'une partie, sans autre procédure préalable que l'envoi à l'autre partie, à la GCR et au Tribunal d'arbitrage d'un avis écrit à cet effet de la partie qui demande à trancher son désaccord, avec copies des documents appropriés ;

[678] **QUANT À TOUS LES AUTRES POINTS (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18) ET TOUS LES AUTRES ÉLÉMENTS DE DEMANDE ET TOUT ÉLÉMENT D'INSATISFACTION DES BÉNÉFICIAIRES : REJETTE** toute demande arbitrage pour les autres points, tout autre élément de demande et tout élément d'insatisfaction des Bénéficiaires qui n'a pas été spécifiquement accueilli dans les présentes conclusions **ET RÉSERVE**, pour tous ces points et éléments aux Bénéficiaires leurs recours contre toute personne autre que l'Administrateur GCR devant les tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'il ait un recours fondé en faits et en droit ;

[679] **FRAIS D'EXPERTISES :**

[679.1] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer aux Bénéficiaires pour leurs frais d'expertises la somme de 7,489.19\$, soit 6,513.75\$ plus 325.69\$ (tps) et 649.75\$ (tvq) dans un délai de trente jours, ce délai étant un délai de rigueur, et **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute somme qu'il aurait payée aux Bénéficiaires et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 et Annexe II 5° du *Règlement* ;

[680] **FRAIS D'ARBITRAGE :**

[680.1] Pour les trois demandes d'arbitrage par les Bénéficiaires ;

[680.1.1] **ORDONNE** que les frais de l'arbitrage soit à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article



1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours, le total facturé par division de 1/3 pour chacun des trois dossiers S24-071801, S25-052901 et S25-70401 ;

[680.1.2] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) y compris pour le rapport de l'ingénieur ordonné quant à la structure, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 17 février 2026



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

