

# 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° dossier Garantie : 211810-11393  
N° dossier CCAC : S25-081601

---

Entre

**Marie-France Mayer**  
**Nicholas Lauriault**  
Bénéficiaires

ET

**Construction Savco Inc.**  
Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE FINALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Marie-France Mayer  
Nicholas Lauriault  
Yan Dagenais

Pour l'Entrepreneur : Nicolas Côté  
Yan Gendron

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Éric Provençal  
Marylène Rousseau

Date de l'audience : 21 janvier 2026

Date de la sentence : 29 janvier 2026

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES :

Marie-France Mayer  
Nicholas Lauriault  
680, 44<sup>e</sup> Avenue  
Montréal, Qc. H8T 2K8

### ENTREPRENEUR :

Construction Savco Inc.  
a/s Nicolas Côté  
8650, boulevard Métropolitain Est  
Montréal, Qc. H1K 1A6

### ADMINISTRATEUR :

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

### Tribunal d'arbitrage

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

## PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document/s contractuel{s}

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

A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 4 mai 2022;

A-3 Formulaire d'inspection préreception et annexe signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 17 avril 2023;

A-4 Rapport d'inspection préreception par Yan Dagenais daté du 17 avril 2023, suivant la visite du 17 avril 2023:

Dénonciation(s) et réclamations

A-5 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 5 janvier 2024, incluant :

► Formulaire de dénonciation date du 5 janvier 2024;

A-6 Courriel de l'entrepreneur transmis aux Bénéficiaires le 17 janvier 2024 : rep.

Dénonciation;

A-7 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur date du 20 janvier 2024 incluant le courriel de l'Entrepreneur date du 17 janvier annoté par les Bénéficiaires;



- A-8 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux Bénéficiaires le 30 janvier 2024 incluant le courriel de l'Entrepreneur date du 17 janvier annoté par l'entrepreneur;
- A-9 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 31 janvier 2024;
- A-10 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 8 avril 2025, incluant:
- ▶ Formulaire de dénonciation date du 8 avril 2025;
- A-11 Formulaire de réclamation signé le 9 avril 2025;
- A-12 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 11 avril 2025, incluant:
- ▶ Formulaire de dénonciation date du 5 janvier 2024 (voir A-5);
  - ▶ Formulaire de dénonciation date du 8 avril 2025 (voir A-10)
  - ▶ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-13 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur et aux Bénéficiaires le 22 avril 2025, incluant :
- ▶ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur date du 23 avril 2025;
- Correspondance(s)
- A-14 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 5 février 2024 au 20 février 2024;
- A-15 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 5 avril 2024 au 12 avril 2024;
- A-16 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux Bénéficiaires le 4 juin 2024;
- A-17 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 22 février 2025 au 8 avril 2025 concernant l'infiltration d'eau;
- A-18 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 27 mai 2025, incluant:
- ▶ Photos;
- A-19 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 9 juin 2025, incluant :
- ▶ Photos;
- A-20 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 4 juillet 2025, incluant :
- ▶ Photos;
- A-21 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 7 juillet 2025 concernant le panneau;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expert(s)
- A-22 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-23 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 20 avril 2025, incluant :
- ▶ Rapport d'expertise préparé par Yan Dagenais;
- A-24 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 22 avril 2025, incluant :
- ▶ Plan aménagement intérieur pour construction;
  - ▶ Plan architecte pour construction;
  - ▶ Plan ingénieur pour construction;
- A-25 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 24 avril 2025, incluant :
- ▶ Plans des poutrelles du ROC;
- A-26 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 12 mai 2025, incluant :
- ▶ Fiche technique - CEMFOR, fixation SEM-CORE;
  - ▶ Flush Dorr;
  - ▶ Matériel utilisé pour la réparation de la marche en béton à l'avant;
  - ▶ Dernière facture avec le solde à payer;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-27 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 18 juillet 2025, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-28 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 19 août 2025, incluant:
- ▶ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 16 août 2025;
  - ▶ Décision de l'Administrateur datée du 18 juillet 2025 (voir A-27);



► Notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 19 août 2025;

A-29 Curriculum Vitae de la conciliatrice Marylène Rousseau.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 Courriel de transmission par Savco aux bénéficiaires du rapport d'inspection de la GCR
- B-1.1 Pièce jointe au courriel B-1 - Rapport n° 761250 de la GCR – 11 avril 2023
- B-2 Échange Texto entre Savco et bénéficiaires
- B-3 Communication entre Savco et bénéficiaires – finalisation des travaux de revêtement extérieur métallique
- B-3.1 Pièce jointe 1 au courriel B3 - liste pour travaux revêtement extérieur
- B-3.2 Pièce jointe 2 au courriel B-3 – photos déficiences revêtement extérieur
- B-4 Note de Maurice Martel du 3 octobre 2025
- B-5 Courriels en liasse entre la GCR et les bénéficiaires
- B-6 Photos entretoit
- B-7 Photos vue de l'intérieur fenêtres F-10 et 11 en date du 25 octobre 2025
- B-8 Facture Yan Dagenais inspection 31 mars 2025 et  
Facture pour témoignage à la cour du 21 janvier 2026
- B-9 Lien vers vidéo - installation la préparation des du contour des fenêtres de MacMétal -  
[https://youtu.be/bO1l6zRhv-Y?si=rNHFNEC\\_3TObe43f](https://youtu.be/bO1l6zRhv-Y?si=rNHFNEC_3TObe43f)
- B-10 Guide-installation-profile-MS1
- B-11 Photos supplémentaires solins et Cemfor
- B-12 Courriels en liasse entre la Savco et les bénéficiaires
- B-13 Fenêtre F-10 - Vidéo du 14 juillet 2025
- B-14 Facture isolation
- B-15 Curriculum Vitae inspecteur Yan Dagenais
- B-16 Rapport n° 752426 de la GCR – 18 juillet 2022
- B-17 Courriel Maurice Martel – calcul pour isolation – 11 août 2022
- B-18 Courriel de Yan Gendron du 23 avril 2023 avec sa pièce jointe
- B-19 Courriel de Marie-France Mayer à la GCR avec sa pièce jointe.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 Guide d'installation du fabricant du revêtement extérieur avec le détail au pourtour des fenêtres.
- E-2 Photo intérieure de la fenêtre F-10
- E-3 Photo d'une ouverture en périphérie de la porte de garage qui a été corrigée
- E-4 Photo d'une ouverture en périphérie de la porte de garage qui a été corrigée.

INTRODUCTION.....	5
Accord sur les points 10, 11 et 13 .....	5
Point 9. Solins au-dessus des ouvertures de fenêtres non conformes .....	5
Décision de la GCR du 18 juillet 2025 .....	5
Preuve et plaidoirie à l'audience .....	6
Nicholas Lauriault .....	6
Marie-France Mayer.....	12
Yan Dagenais .....	15
Nicolas Côté .....	16
Yan Gendron .....	18
Marylène Rousseau .....	22
DÉCISION .....	23



Recours en vertu du Règlement et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage.....	23
Le délai raisonnable de la réclamation selon l'article 10 du Règlement .....	24
Les points 1 et 2 restent pleinement en vigueur .....	28
RÉSERVE DES DROITS .....	29
COÛTS.....	30
FRAIS D'EXPERTISE .....	30
CONCLUSION .....	30

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est 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*) d'une décision de l'Administrateur rendue le 18 juillet 2025, demande reçue par le CCAC le 16 août 2025 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 19 août 2025.
- [2] Lors de la conférence de gestion tenue le 3 octobre 2025, les Bénéficiaires avaient affirmé que les différends qu'ils ont avec la décision de l'Administrateur, qu'ils demandaient au Tribunal de trancher, étaient les suivants :
- [2.1] Point 9. Solins au-dessus des ouvertures de fenêtres non conformes ;
  - [2.2] Point 10. Ouvertures et composantes exposées en périphérie de la porte du garage ;
  - [2.3] Point 11. Isolation dans le vide sous-toit insuffisante et mal répartie ;
  - [2.4] Point 13. Ouvertures dans le vide sous-toit et présence de nids de guêpes.

### Accord sur les points 10, 11 et 13

- [3] Dès le début de l'audience, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont affirmé être arrivés à une entente quant aux points 10, 11 et 13, pour laquelle le Tribunal les a félicités ;
- [3.1] le soussigné a lu à l'audience le paragraphe qui allait être ajouté dans les Conclusions de la présente sentence ratifiant cette entente, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont confirmé que cela représentait bien leur entente.
- [4] Il reste comme différend à trancher, le point 9.

### Point 9. Solins au-dessus des ouvertures de fenêtres non conformes

#### Décision de la GCR du 18 juillet 2025

- [5] Dans sa décision, la GCR a statué ainsi :

Les bénéficiaires dénoncent que les solins au-dessus des ouvertures de fenêtres situées dans le revêtement métallique MAC étaient inadéquats puisqu'ils ne comportaient pas d'arrêts d'extrémité de 25 mm et parce qu'il y avait un joint de scellant entre le solin et le revêtement extérieur à son dessus par endroits,



situation qui fut découverte par l'inspecteur des bénéficiaires à son deuxième rapport daté du 31 mars 2025.

Lors de notre visite, nous avons en effet constaté que les solins au-dessus des ouvertures de fenêtres présentes dans le revêtement métallique du fabricant MAC ne comportent pas d'arrêt d'extrémité et qu'à certains endroits au-dessus des fenêtres entre le solin et le revêtement extérieur, il y a un joint de scellant.

En raison du type de revêtement extérieur et de la localité où la maison est située, nous sommes d'avis que la coupure de capillarité n'est pas nécessaire. Toutefois, considérant que la coupure de capillarité est présente, celle-ci ne doit pas être obstruée par un joint de scellant entre le solin et le revêtement extérieur au-dessus des fenêtres puisque la situation ne répond pas à l'exigence de l'article 9.27.2.2 du CNB 2010 mod. QC qui a pour objectif de drainer et mettre à l'air libre la lame d'air derrière le revêtement extérieur.

Quant à l'absence d'arrêt d'extrémité aux solins présents au-dessus des fenêtres, l'administrateur est d'avis que cette situation contrevient à l'article 9.27.3.8 du CNB 2010 mod. QC. puisque l'architecte n'a prévu aucun détail à son plan d'architecture.

Vu ce qui précède et considérant que la situation fut découverte au moment où il demeurerait une couverture de garantie relative au vice caché et au vice majeur, alors que la garantie était échue pour la malfaçon ;

Considérant que la situation dénoncée ne rend pas la maison impropre à son usage et que bien que ces situations soient non conformes, la composition du mur extérieur pourra performer ;

L'administrateur est d'avis que la situation dénoncée n'atteint pas les critères du vice caché pour s'inscrire sous notre couverture de garantie.

Pour cette raison, nous rejetons le point.

## **Preuve et plaidoirie à l'audience**

### **Nicholas Lauriault**

- [6] Le Bénéficiaire affirme que lors de l'inspection préreception le 17 avril 2023, un inspecteur en bâtiment Yan Dagenais était présent tout au long de l'inspection en plus d'un représentant de l'Entrepreneur et des deux Bénéficiaires, le rapport de l'inspecteur est en annexe du formulaire de préreception qui y fait référence (A-3 formulaire et A-4 rapport).
- [7] A la page 24 du rapport du 17 avril 2023 (A-4) qui est en annexe du formulaire, l'inspecteur en bâtiment parle de l'élément en cause, avec graphique et photos :

Défaut à corriger

Au moment de l'inspection, nous avons observé que les solins au-dessus des ouvertures installées dans le revêtement ne respectaient pas les exigences d'installation de la GCR pour les revêtements métalliques et/ou d'acier. En fait, l'espace d'air était inadéquat à certains endroits au-dessus des ouvertures et



l'arrêt d'extrémité ne remontait pas d'au minimum 25 mm sur certains solins au-dessus des ouvertures. Les solins de fenêtres sont importants, car ils constituent la seule manière d'éviter la pénétration de l'eau. Les toits, fenêtres, portes et autres ouvertures pour lesquels les solins sont mal installés donneront lieu à des fuites. Cette situation représente des risques d'infiltration d'eau pouvant endommager les composantes ainsi que la structure derrière le revêtement. Cela peut entraîner de la moisissure nuisible pour la santé des usagers. Étant donné que cette inspection est visuelle, nous ne pouvons savoir si des infiltrations occasionnées par cette/ces déféctuosité(s), cause(ent), ou aurai(en)t déjà causée(s) des dommages à des composantes non visibles. Nous recommandons de convenir avec votre entrepreneur afin de faire appel à un professionnel certifié et ainsi de retirer et remplacer tous les matériaux endommagés, s'il y a lieu et de corriger la situation. Il est impératif de faire appel à un professionnel certifié afin de déterminer son état exact, la/les causes effectives, connaître l'ampleur des travaux à effectuer et les coûts qui y sont reliés. Nous recommandons aussi de faire appel à un professionnel certifié afin de vous assurer de la conformité des travaux, lorsque ceux-ci seront complétés.

Notez que les fiches techniques de la GCR font directement référence au Référence au Code de construction du Québec, Chapitre I - Bâtiment, et Code national du bâtiment - Canada 2010 (modifié)

Figure 9.27.3.8. - 01.1. des fiches techniques de la GCR portant sur les solins au-dessus des ouvertures dans le lien ci-dessous:

<https://www.garantiegr.com/app/uploads/2018/12/ft-solins-au-dessus-des-ouvertures-ft-9-27-3-8--01.pdf>

- [8] Les Bénéficiaires considèrent avoir fait preuve de diligence pour la réception du bâtiment en demandant à un inspecteur en bâtiment de produire un rapport détaillé sur les travaux correctifs et ceux qui restaient à faire.
- [9] Le formulaire de pré-réception et le rapport de l'inspecteur ont été produits par les Bénéficiaires à la GCR.
- [10] Les Bénéficiaires ont signé une réception avec réserve et pour les travaux à parachever après la réception, ils ont effectué plusieurs suivis avec l'Entrepreneur pour corriger et finaliser les travaux.
- [11] Il affirme que l'Entrepreneur a accepté, par écrit et verbalement, de corriger les points à corriger dans le rapport, ce dernier a signé le formulaire – les Bénéficiaires produisent en B-2 et B-3 leurs échanges.
- [12] Puis le 22 février 2025 ils ont indiqué à l'Entrepreneur (et la GCR) avoir eu des problèmes d'eau (courriel du A-17 (en bas de 194/602 pdf)) ;
  - [12.1] au Tribunal qui lui fait remarquer que sur son formulaire de dénonciation du 8 avril 2025 (à l'origine de la décision sur le point 9) ils ont écrit « 6. Solins Date de la première observation 08/04/2025 » (pièce A-10) ;
    - [12.1.1] il répond ne pas être d'accord (note du Tribunal : ce formulaire porte sa signature) car le point a été découvert lors de la



préinspection en pages 24 et 25 du rapport de l'inspecteur Dagenais d'avril 2023 ;

[12.1.2] subséquemment, cette information a été transmise à l'Entrepreneur qui leur a dit avoir fait les correctifs nécessaires – il réfère à B-2 et B-3 où on faisait référence à plusieurs éléments dont ceux-là (note du Tribunal : la mention « solin au-dessus des fenêtres » n'apparaît pas à B-2 et B-3) ;

[12.1.3] c'est la raison pour laquelle dans leur premier formulaire de dénonciation du 5 janvier 2024 ils n'ont pas inclus cet élément [solins au-dessus des fenêtres] car cela a été identifié en avril 2023, que les travaux correctifs ont eu lieu entre avril et août 2023 ;

12.1.3.1. « on » leur a indiqué que les travaux avaient été faits et que c'était en conformité ;

12.1.3.2. sur le principe de bonne foi ils n'ont pas jugé que ce point n'était pas conforme ;

12.1.3.2.1. au Tribunal qui lui demande si des courriels confirment que l'Entrepreneur a effectué les travaux ;

12.1.3.2.1.1. il réfère à B-2, série de textos entre l'Entrepreneur (le surintendant de chantier Yan Gendron) et les Bénéficiaires d'avril à juillet 2023 ;

12.1.3.2.1.2. ces textos démontrent qu'ils avaient discuté pendant une période de temps relativement étendu avec l'Entrepreneur des différents correctifs en lien avec le rapport de l'inspecteur Dagenais incluant les solins ;

12.1.3.2.1.3. ils ont soulevé le point et se sont faits dire que les correctifs avaient été faits, ils n'ont pas remis en cause, de bonne foi, ce que l'entrepreneur a dit, soit avoir effectué les travaux, eux ne sont pas experts, que ce soit conforme ou pas cela relève de l'expertise de l'Entrepreneur qui a indiqué avoir fait les travaux de façon conforme.

[13] Au courriel en B-3, ils font des suivis quant aux travaux à être effectués, il y en B-3.2 les nombreuses photos jointes à leur courriel sur les correctifs à faire ;

[13.1] à la photo 1 de B.2, on voit que le solin est entouré en rouge (avec d'autres cercles rouges sur le revêtement) ;





- [13.2] le Tribunal demande s'ils n'ont pas d'échange après la prise de la photo 1 du 23 mai 2023, à l'effet que les travaux n'avaient pas été faits, le témoin répond que de (1) ils ont demandé des correctifs et (2) ils ont eu des échanges à l'effet que les correctifs avaient été faits :
- [13.2.1] par exemple le 19 juillet 2023, texto B-2, un courriel de la Bénéficiaire « Bonne nouvelle Yan [Gendron]! Alain [sous-traitant du revêtement métallique et des solins] a terminé le revêtement extérieur aujourd'hui. Il revient demain pour finaliser les petits trucs sur la liste avec la nacelle et autres. Je suis tellement contente de souligner la fin de nos travaux de construction!! C'est un vraiment beau!![...] ».
- [14] Revenant en arrière, en B-5, en date de février 2023 [avant la réception], ils ont eu des inquiétudes pour des infiltrations d'eau et échangé avec la GCR en lien avec ces inquiétudes ;
- [14.1] à cette époque, le revêtement métallique extérieur n'avait pas été installé.
- [15] Puis le 11 avril 2023, ils ont demandé à la GCR de procéder à une inspection 360 (B-1.1) ;
- [15.1] cela démontre que la GCR était déjà au courant de leurs inquiétudes sur les infiltrations d'eau ;
- [15.2] la GCR est venue faire une inspection 360 quelques jours avant l'inspection de l'inspecteur Dagenais ;
- [15.2.1] leur inspection 360 d'avril 2023 ne parle pas des solins alors que la décision de la GCR du 18 juillet 2025 dit que c'était une malfaçon apparente, si c'était si apparent et que la GCR était au courant de leur inquiétudes, elles auraient dû le noter dans le rapport 360 qu'il y avait déficience.
- [16] Si le point a été dénoncé le 8 avril 2025, ils avaient déjà notifié à l'Entrepreneur le 22 février 2025 (courriel du A-17 (194/602 pdf) à Yan Gendron et en c.c. à réclamation/gcr et Nicolas Côté – Objet : Re : Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur – [adresse du bâtiment]) qu'il y avait des infiltrations d'eau autour d'une fenêtre, la F10 (F10 sur le plan) – (le texte qui suit du 22 février 2025 est à 199/602 pdf) ;
- [16.1] « Bonjour, nous tenons à faire un suivi avec les courriels mentionnés ci-bas en lien avec l'ensemble des corrections que vous aviez consentis de faire lors de la signature du formulaire de prise de possession, avec réserve de corrections demandées, que vous n'avez toujours pas complétées. De plus, nous tenons à vous souligner que nous avons noté des traces d'infiltration autour de la fenêtre F10, entre la fenêtre F10 et F11 ainsi qu'au plafond au-dessus de la fenêtre F10, tel que le démontre les photos ci-jointes [...] » ;



- [16.2] ce courriel joint des photos où on voit des éléments endommagés par l'eau, prises la même journée ;
- [16.3] la décision de la GCR du 18 juillet 2025 ne fait aucun lien entre la déficience des solins et l'infiltration d'eau ;
- [16.3.1] le Tribunal note ici que sa dénonciation du 8 avril 2025 ne fait pas ce lien de façon explicite non plus, bien qu'il soit à la suite du courriel du 22 février sur l'infiltration.
- [17] C'est dans ce contexte qu'il a fait appel encore une fois à l'inspecteur Dagenais, qui a constaté que les solins n'avaient pas été corrigés et en plus du calfeutrants avait été rajouté, donc les solins étaient encore moins conformes.
- [18] Sans avoir la preuve, la non-confirmité des solins et le calfeutrants peuvent avoir entraîné l'infiltration autour des fenêtres.
- [19] Il ajoute (B-4, 3 octobre 2025) qu'un architecte a aussi dit que ce n'était pas conforme, sur la base d'une fiche technique de la GCR F-9.27.3.8-01 (« Arrêt d'extrémités de 25 mm min. »).
- [20] En B-7, il y a cinq photos :
- [20.1] la 55 (26 octobre 2025) est au-dessus de la fenêtre F11 (note du Tribunal : on voit une ligne noire non-rectiligne qui monte de la fenêtre vers le plafond) en lien avec les points 1 et 2 de la décision où la GCR a ordonné de vérifier l'origine ;
- [20.1.1] le Tribunal note ici que les points 1 et 2 sur l'infiltration d'eau ont été approuvés par la GCR et ne sont pas l'objet d'un arbitrage ;
- [20.2] la photo 56, quand l'Entrepreneur a ouvert le mur, un diagnostic a été tenté d'être fait d'où venait la source des infiltrations ;
- [20.3] la photo 57 montre une perspective de la fenêtre F10 ;
- [20.4] il ajoute que la GCR n'a pas considéré les solins alors qu'ils sont dans la même région que l'infiltration tout en reconnaissant la dénonciation pour les points 1 et 2 sur l'infiltration ;
- [20.4.1] il se demande si l'infiltration ne pourrait pas être causé par la mauvaise installation des solins ;
- [20.5] il réfère à une vidéo du 14 juillet 2025 (B-13), qui a été transmise à la GCR où on voit le coin de la fenêtre F10 qui est mou, un coin qui est là où les solins sont mal installés.
- [21] Le Guide d'installation du revêtement (B-10), à la page 7, est très clair (fin du premier paragraphe au point 2. Installation Recommandations) :
- « En tout temps, veuillez vous référer et vous conformer au code du bâtiment ainsi qu'aux règlements en vigueur dans votre région ».
- [22] En contre-interrogatoire, il affirme que :



- [22.1] l'Entrepreneur ne lui a pas dit qu'elle était la cause probable de l'infiltration, l'Entrepreneur lui a dit avoir des hypothèses, que l'Entrepreneur allait vérifier et que ce dernier lui a parlé de la provenance du toit ;
- [22.2] à ce jour ils ont noté que les F10 et F11 avec infiltrations ;
- [22.3] quant aux textos B-2, image 5115, il réfère bien au rapport et quant à dire si les travaux à faire étaient indiqués ailleurs [dans d'autres textos ou courriels], il dit avoir produit à la Cour ce qu'ils ont pu retracer ;
- [22.4] le formulaire de la préreception à A-3 réfère à une annexe à la fin, qui montre que c'est dénoncé :

### 3. Toitures :

3.1 Correction clous, drain de pluie sur toiture pente négative du toit plat et du solin sur plat - voir détail rapport inspecteur

3.2 Corriger pour ajouter grillage sur les 2 drain du toit plat

3.3 Corriger pour gouttière cote gauche a remplacer+ retirer la membrane du solin qui recouvre la gouttière aux différents endroits

(en rouge) Voir rapport de l'inspecteur page 22, 23, 24, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 86, 87, 88, 89

### 4. [...]

#### 4.2 Revêtement métallique de MacMetal (voir détail rapport inspecteur)

a) corriger: côté nord pour bosse d'installation, changer le coin côté nord, changer le coin côté sud et les 2 panneaux du côté Sud/cours anglaise, correction pour cote cours pour bosse identifiée entre les sorties de sècheuses et sous la lumière, corriger solin sous la fenêtre cote cours anglaise, corriger pour défaut esthétique de la moulure haut cote cours anglais pour défaut d'esthétisme, corriger pour défaut esthétique alignement de la ligne du bas dans la cours anglaise. Côte sud, finition du capping de gouttière au niveau du coin est manquant.

b) à finaliser: revêtement métallique côté nord (incluant membrane), le revêtement aluminium dans la cours anglais, revêtement avant Cemfort, soffite de l'entrée, calfeutrage aux endroits manquants, revêtement fenêtre sous-sol côté sud, ainsi que l'installation des lumières avant

(en rouge) voir rapport inspecteur pages 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 42, 48

(en rouge) voir rapport inspecteurs page 70, 71

- [22.4.1] le Tribunal note ici que les « solins en haut des fenêtres » n'est pas mentionné dans cette annexe à la fin du formulaire ;
- [22.4.2] le Tribunal note ici que les pages 23 et 24 du rapport Dagenais qui mentionnent les « défaut à corriger » sous le point 9 en arbitrage, sont cités en renvoi sous le point « toiture » et ne sont pas au point 4 « revêtement extérieur » ; quant à la page 25 en renvoi pour le revêtement extérieur, s'il y a des photos



et un extrait d'une fiche GCR en haut de la page 25, le « défaut à corriger » qui y est spécifié concerne les joints de scellement ;

- [22.5] s'il a indiqué le 8 avril 2025 comme date de découverte, ils ont découvert à ce moment-là que ça n'avait pas été corrigé comme ils s'attendaient à être corrigé, ils l'ont dénoncé en avril 2023, l'Entrepreneur a dit que ça avait été fait, ils n'avaient pas de raison de le « resoulever » avant l'infiltration et au retour de l'inspecteur Dagenais ils ont découvert que les solins n'avaient pas été corrigés comme ils s'attendaient à ce qu'ils soient corrigés, selon les textos produits et les conversations tenues avec l'Entrepreneur.

### **Marie-France Mayer**

- [23] Les Bénéficiaires ont accepté le bâtiment, à la condition que l'ensemble des travaux notés au rapport de l'inspecteur Dagenais soit complété.

- [24] Quant à l'annexe au formulaire de préreception (A-3), elle ajoute avoir aussi écrit au tout début de cette annexe en rouge et surligné :

« Voir également les éléments le rapport de l'inspecteur Yan Dagenais daté du 17 avril 2023 pour les corrections et travaux à finaliser » ;

- [24.1] elle a fait une liste mais en sachant que l'ensemble des travaux mentionnés au rapport devait être effectué, ils ont mis le point et le rapport en son entièreté.

- [25] Ils sont rentrés dans la propriété fin avril 2023 et d'avril à août 2023 ils ont fait l'ensemble des suivis des correctifs à être faits.

- [26] A la question du Tribunal si un courriel ou SMS de l'Entrepreneur était à l'effet que oui, toutes les corrections au rapport Dagenais seront faites, elle répond oui :

- [26.1] à B-3, à la fin, courriel du 24 avril 2023 de l'Entrepreneur (Yan Gendron) qui lui renvoie avec sa signature le formulaire de préreception avec l'annexe qui avait été rédigée à la main lors de l'inspection puis mise au propre à l'ordinateur ou « retranscription électronique » par la Bénéficiaire qu'elle lui a envoyée pour qu'il confirme leur accord sur l'annexe (courriel par l'Entrepreneur) :

voici le document signé.

J'ai annoté quelques points dans l'annexe.

Les travaux de terrassement ne sont pas au contrat, seulement les traces du lift seront égalisées ;

- [26.2] c'est donc la confirmation de l'annexe et sa pièce jointe qui est le rapport d'inspecteur Dagenais ;

- [26.3] elle produit sous B-18, l'annexe annotée qui est jointe au courriel du 24 avril 2023 ;



- [26.4] ce qui y est écrit en rouge c'est seulement pour mettre l'emphasis au rapport de l'inspecteur ;
- [26.5] c'est elle qui a envoyé ce formulaire avec son annexe et le rapport Dagenais à la GCR.
- [27] Dans une série de SMS produits en B-2 :
- [27.1] elle écrit le 12 mai 2023 (5113) : « la livraison du Macmetal et de la nacelle a bien été faites aujourd'hui. Je souhaiterai qu'on puisse se parler lundi matin pour bien aligner les travaux de Alain et s'assurer qu'il fasse bien le tour de ce qu'il lui reste et ce qui doit être corriger » ;
- [27.2] elle ajoute le 17 mai (5115) : « je ne comprends pas trop pourquoi la commande de Macmétal n'a pas été fait en fonction des points de corrections à faire. Il y a aussi les coins [...] » ;
- [27.3] le 17 mai 2023, Yan Gendron écrit (5115) : « Je lui ai fait part de tout les correctifs à faire. Et je lui reparle en cours de journée » ;
- [27.4] elle écrit au 24 mai « je t'ai envoyé la liste avec des photos [...] Ce sont principalement des corrections d'erreur qui avait déjà été identifié au moment de l'inspection. Dommage qu'il ne les a pas fait quand il est venue. Il faut vraiment faire un contrôle de la qualité sur son travail. [...] je souhaite donner une rétroaction sur le suivi du revêtement extérieur » ;
- [27.5] Yan Gendron répond (img\_5122) « Merci pour les photos, assurément il va devoir corriger les déficiences. On en discute sur place vendredi mais nous somme sur la même page à ce sujet ». ;
- [27.5.1] sur la base de cette réponse, la Bénéficiaire affirme à l'audience que Yan Gendron s'était engagé à faire un suivi contrôle de la qualité adéquatement de l'ensemble des points ;
- [27.5.2] on a fait plusieurs tournées ensemble, contrôle de la qualité des différents points, l'ensemble des points, les solins, Monsieur Gendron a confirmé que ça avait été corrigé en conformité avec le Guide du fabricant MacMetal ;
- [27.6] les Bénéficiaires ont conclu de bonne foi que tous les travaux avaient été faits, au cours de ces suivis l'Entrepreneur a affirmé avoir fait les travaux et ils n'ont pas mis en doute que les solins avaient été corrigés en conformité avec le Code.
- [28] Leur première dénonciation de janvier 2024 était sur les points qu'ils considéraient ne pas avoir été faits.
- [29] Pour les fenêtres F10 et F11, elles sont par-dessus une cour anglaise, la hauteur des fenêtres est de 25 pieds, on ne peut pas avoir de vue sans échelle pour aller voir le détail des solins pour une non-experte.
- [30] Quant au fichier Excel produit en B-3.1 et les photos en B-3.2 (dont les solins encerclés en rouge avec d'autres éléments aussi encerclés en rouge), ils étaient joints à son courriel du 23 mai 2023 à Yan Gendron (B-3) « Voici tel que discuté,



la liste des items de correction pour donner suite aux travaux de revêtement extérieur » ;

[30.1] elle dit que la mention sur B-3.1 ne met pas le mot « solin en haut des fenêtres » car elle ne connaît pas les termes techniques mais c'est inclus à la ligne 30 de B-3.1 « corriger les pentes négatives des fenêtres et du toit avant » ;

[30.2] cette liste B-3.1 était pour aider Monsieur Gendron mais pour elle, la liste était ce sur quoi on s'était entendu en avril 2023.

[31] En plaidoirie (après le témoignage de Yan Dagenais, de Yan Gendron et de Marylène Rousseau, qui suivent), elle insiste sur la diligence dont les Bénéficiaires ont fait preuve dans ce dossier ;

[31.1] ils ont mandaté un expert en bâtiment à la réception, avec une liste détaillée des points à corriger, dont l'Entrepreneur a accepté de faire les corrections, dont les solins ;

[31.2] de bonne foi ils ont fait le suivi pour s'assurer que l'ensemble des points au rapport avait été fait, les textos, les courriels et le témoignage de Monsieur Gendron le prouvent ;

[31.3] l'Entrepreneur leur a confirmé que tout avait été fait ;

[31.3.1] de bonne foi ils ont jugé que les solins avaient été corrigés.

[32] La preuve unanime est à l'effet que c'est une question technique et on ne peut pas faire un suivi adéquat sur les solins, pour elle c'est un vice caché c'est très technique, de bonne foi on n'a pas inclus l'élément en janvier 2024, cela a été dénoncé avec le formulaire de préreception d'avril 2023, toutes les parties étaient au courant y compris la GCR ;

[32.1] c'est au moment du problème d'eau en février 2025, qu'on a immédiatement communiqué à l'Entrepreneur et la GCR que le solin n'était pas conforme, à ce moment-là, on a fait preuve de diligence pour demander à l'inspecteur de faire une deuxième visite, c'est à ce moment qu'on a constaté que les travaux de solin à son premier rapport n'avaient pas été effectués alors que l'Entrepreneur leur avait dit que tout était conforme lors de leurs discussions de 2023 ;

[32.2] elle plaide qu'on ne peut pas écarter, de façon raisonnable, au problème d'eau la mauvaise installation des solins – l'expert Dagenais a dit que ça pourrait aussi être au niveau des solins mal installés ;

[32.3] l'article 19.1 du *Règlement* stipule qu'on ne peut pas leur rendre opposable pour une infiltration d'eau par rapport aux solins [sur la base des représentations de l'Entrepreneur] alors que la malfaçon est couverte au paragraphe 3 de l'article 10 du *Règlement*.

[33] Elle déplore que les acheteurs soient laissés à eux-mêmes, ils font confiance à des entrepreneurs en prenant pour acquis qu'ils sont des experts dans le



domaine et que la GCR les protège, elle déplore être obligée d'aller devant un tribunal pour faire faire des travaux en vertu du Code.

### **Yan Dagenais**

- [34] Yan Dagenais a témoigné comme témoin expert, inspecteur en bâtiment, produit par les Bénéficiaires.
- [35] Le 17 avril 2023, lors de son inspection il y avait les deux Bénéficiaires et Yan Gendron pour l'Entrepreneur.
- [36] Au niveau des solins sur le revêtement métallique, tout n'était pas terminé, il a observé que, de façon généralisée, les solins n'étaient pas conformes, soit qu'ils ne remontaient pas de 25mm de chaque côté.
- [37] Au 17 avril 2023, il a alors fait une inspection à partir du sol, il n'a pas pu voir le dessus pour voir si les ouvertures étaient scellées ou non.
- [38] Il est revenu les 28 et 31 mars 2025, il a sorti une échelle et vu de plus près et en plus des extrémités qui ne remontaient pas de 25mm il a constaté que certaines sections au-dessus des ouvertures n'avaient pas de ventilation – elles étaient scellées ou il y avait un manque d'air ;
- [38.1] certaines fenêtres ont du scellant, certaines n'en n'ont pas.
- [39] Le 28 mars 2025 son mandat était de constater les infiltrations près de la fenêtre et on a convenu, puisqu'on annonçait de la pluie trois jours plus tard, de faire une inspection le 31 pour vérifier dans les conditions de pluie, et le 31 on est allé plus loin, allé dans l'entretoit pour voir si l'infiltration était toujours active.
- [40] A la question à savoir s'il peut y avoir une cause à effet entre les solins mal installés et les fenêtres F10 et F11 où des infiltrations d'eau ont été notées, il répond :
- [40.1] « en fait c'est très probable, la raison pour laquelle les solins sont installés c'est pour s'assurer que l'eau ne reste pas stagnante, que l'eau ne puisse pas causer d'infiltration d'eau, donc les solins mal faits peuvent causer une infiltration d'eau » ;
- [40.2] il ajoute : « est-ce c'est ça qui l'a causé en tant que tel, je ne peux pas vous le confirmer, par contre c'est certain que ça peut avoir jouer un rôle ».
- [41] A la question théorique si un néophyte aurait pu savoir que les travaux correctifs n'avaient pas été faits à la suite du rapport d'avril 2023, il répond que c'est assez difficile de le voir à partir du sol si on ne sait pas ce qu'on regarde, dans le revêtement il y a des bordures qu'on dirait que ça remonte mais ça ne fait pas le travail des solins, c'est difficile à voir à partir du sol pour quelqu'un qui ne connaît pas la construction et qui ne connaît pas les exigences de la GCR au niveau des solins.
- [42] Il n'a pas vu en 2025 de correctifs par rapport à 2023.
- [43] Avant chaque inspection il lit les guides du manufacturier ;





- [43.1] il s'appuie sur le Code du bâtiment et les fiches de la GCR qui sont très claires, si le Guide est la base, lors d'une inspection il doit se fier aux fiches techniques de la GCR.
- [44] Une des problématiques qu'il rencontre dans sa pratique est l'eau qui s'écoule de chaque côté des solins, qui cause des infiltrations d'eau, c'est pour cela qu'il a mis l'emphasis sur les 25mm pour être certain que l'eau ne coule pas sur les extrémités à gauche et à droite des fenêtres ;
- [44.1] de la façon que ça se manifeste, on voit des bulles, des traces qui apparaissent à l'intérieur, on va alors faire une expertise exhaustive, on va constater les traces sur l'OSB de chaque côté, en général aux deux extrémités en haut de la fenêtre, ça peut aller au-dessus de la fenêtre vu l'accumulation d'eau ;
- [44.2] à la question, ici on a de l'infiltration jusqu'au plafond, l'eau ne migre pas par le haut ?
- [44.2.1] il répond absolument par contre il a déjà vu de la formation de condensation mais oui en général il est d'accord, par contre si la condensation est prise entre le pare-vapeur, la condensation a tendance à se promener mais en général, c'est vraiment autour de la fenêtre mais pas plus haut.
- [45] A la question, s'il a participé à la rédaction de l'annexe au formulaire de préinspection, pourquoi ne pas avoir spécifié « solin » dans la partie 4 « Parement extérieur » à l'annexe au formulaire de préreception qui serait majeur selon son témoignage ;
- [45.1] il répond que :
- [45.1.1] il n'a pas participé à sa rédaction, c'est la première fois [à l'audience] qu'il voit l'annexe qui suit le formulaire de préreception (fin de A-3) ;
- [45.1.2] le solin, c'est mentionné à la page 24 de son rapport d'inspection.

### Nicolas Côté

- [46] Il est président de la société Entrepreneur.
- [47] Quant à l'infiltration d'eau sur la fenêtre F10, il y a eu un autre point à ce sujet [que le point 9 dans la décision de la GCR du 18 juillet 2025], ils ont fait des ouvertures, effectivement il y a eu infiltration d'eau qui provient de plus haut, ils ont dénoncé aux Bénéficiaires que l'eau provenait de l'entretoit, l'eau à la fenêtre F10 ne provient pas d'un problème de solin autour de la fenêtre.
- [48] Chez l'Entrepreneur, ils ont conclu que l'eau provenait de l'entretoit, en lien avec les travaux correctifs à cette infiltration, travaux approuvés par l'architecte qui a fait les plans ;
- [48.1] ces travaux sont à venir (selon les dates à la décision de la GCR sur les autres points portant sur l'infiltration).





- [49] Quant à l'installation des solins, elle a été faite selon le Guide d'installation de Macméta, faite de cette façon pour respecter les normes de la garantie pour avoir une garantie sur le produit ;
- [49.1] dans l'inspection 360 du 11 avril de la GCR, on cite les cornières mais ce n'est pas soulevé comme problématique.
- [50] Depuis juillet 2023, il n'y a eu aucune autre infiltration d'eau à une autre fenêtre, la performance de leur installation [de solins] est convenable, ça fait le travail.
- [51] De plus, ils n'ont pas eu de dénonciation claire que les Bénéficiaires voulaient que l'on remplace ces solins, à part la dénonciation à la GCR du 8 avril 2025.
- [52] En contre-interrogatoire, à la question :
- [52.1] comment concilier son affirmation que son installation est conforme avec le Guide alors que le Guide dit qu'il faut se conformer au Code ;
- [52.1.1] il répond que c'est une note générique de se conformer au Code mais tout ce qui est clairement indiqué dans le Guide, l'installation des solins c'est comme ça, mais ce n'est pas conforme avec la fiche de la GCR ;
- [52.2] si lui il a envoyé le formulaire de préreception à la GCR ;
- [52.2.1] il répond qu'il ne l'a pas fait sachant que les Bénéficiaires l'avait déjà fait ;
- [52.2.2] il ajoute qu'il était un peu tôt pour envoyer ce formulaire à la GCR car il restait encore beaucoup de travaux à parachever, normalement quand on fait une préreception il a plus de travaux que ça de complétés – les Bénéficiaires ont déménagé le 21 avril mais ce n'était pas complété, l'extérieur n'était pas terminé ;
- [52.3] vous êtes vous objecté à faire les corrections sur les solins, mentionnées au rapport Dagenais ;
- [52.3.1] il répond qu'il ne s'est pas objecté car il n'a jamais eu cette demande-là ;
- [52.4] s'il avait clairement identifié la source de l'infiltration d'eau ;
- [52.4.1] il répond que l'eau vient d'au-dessus de la fenêtre F10, il a identifié la source : c'est un débordement ponctuel, il n'y a pas vraiment d'eau qui rentre là régulièrement, c'est quand il y a une grosse pluie, l'eau rentre là par un débordement de la gouttière, la conception de la maison avec une ventilation il n'y a pas de débord de toit sur la maison, donc c'est une ventilation qui est murale juste au-dessus de la gouttière, donc quand elle déborde l'eau rentre dans l'entretoit et coule le long du mur intérieur au-dessus de cette fenêtre ;



[52.4.2] ils sont arrivés à cette conclusion parce que dans le rapport Dagenais et sur la laine du toit, il y a des traces d'humidité majeures à cet endroit-là, qui proviennent de la gouttière directement de l'extérieur ;

52.4.2.1. ils sont allés à quelques reprises pour voir s'il y avait des traces d'humidité dans l'entretoit mais ils n'en ont pas notées, il s'appuie sur certains professionnels pour arriver à cette conclusion ;

[52.4.3] dans la dernière année, la seule trace d'humidité notée au-dessus de la fenêtre F10 c'est le Bénéficiaire qui l'a notée ;

[52.5] s'il a eu des discussions avant le 8 avril 2025 avec les Bénéficiaires concernant les solins au-dessus des fenêtres ;

[52.5.1] il répond « non ».

[53] En plaidoirie, il affirme que son installation est conforme au Guide du manufacturier, il rencontre les normes de performance, il écarte que l'infiltration vienne du solinage au-dessus des fenêtres pour rendre étanche l'ouverture, les faits prouvent que l'eau vient de plus haut.

[54] Il ajoute qu'on ne les a jamais informés d'une correction à faire au solinage même si les Bénéficiaires affirment ne pas avoir d'expertise, eux n'ont jamais eu de conversations en ce sens, ce n'était pas non plus dans les conversations à la fin des travaux de déficience à corriger.

### **Yan Gendron**

[55] Il est surintendant chez l'Entrepreneur.

[56] Pour l'installation des solins au-dessus des ouvertures, on s'est référé au manuel du fabricant Macmétal, et toutes les membranes ont été appliquées tel que prévu d'un chevauchement du bas vers le haut ;

[56.1] le solin de dessus de fenêtres est installé comme Macmétal le propose, en dépassement à l'extérieur de chaque côté de l'ouverture jusqu'à la fin des J, un dépassement de 5/8 de pouce (15,875mm).

[57] A la question du Tribunal, si c'est écrit dans le Guide d'installation, 5/8 de pouce, il répond :

[57.1] ce n'est pas marqué cette distance-là ;

[57.2] la mesure du dépassement n'est pas indiquée mais on peut regarder sur la photo dans le Guide :

[57.2.1] à la page 14, section 5.1, pièce E-1 ou B-10, sur la 2<sup>e</sup> photo à sur la première ligne, on voit où il prend une mesure de façon verticale, le solin dépasse le J de côté de sa grandeur réelle, d'où vient sa mesure de 12 à 15mm, c'est comme ça que les contours ont été faits sauf que lui (sur la photo du Guide) c'est installé par-dessus les fourrures, alors que lui (Gendron) il est



derrière les fourrures et membrané tel que la GCR le demande ;

57.2.1.1. ce qu'il a fait : les J de bas et de côté de la fenêtre sont installés au bas et dans les côtés de la fenêtre, et le solin du haut est installé par-dessus ces J-là en dépassement leur face apparente d'environ 5/8 de chaque côté ;

57.2.1.2. il y a une membrane d'installée par-dessus en chevauchement du bas vers le haut ;

[57.2.2] le Tribunal note ici que le Guide du fabricant ne mentionne pas que les dépassements soient de 5/8 pouce – le Guide montre des photos d'un ouvrier qui installe – la mesure à laquelle l'Entrepreneur arrive à la conclusion est faite à l'œil.

[58] Quant à la ventilation, selon le Guide du fabricant ce n'est pas une recommandation mais le Guide dit que l'on peut mettre du scellant pour coller le métal sur le haut de la fenêtre, ce qui n'empêche pas la ventilation étant donné que le Macmétal a des bosses à chaque début et fin de feuilles 1 pouce et 1/16, celles-ci n'étant pas scellées, ça permet la ventilation derrière le revêtement ;

[58.1] il réfère à la page 13, "5.01 Finishing the sheet" - c. "If you are on the windward side of your project, you can add a joint sealer to prevent the panels from detaching" ;

[58.2] il ajoute que le scellant n'est pas mis de façon continue mais mis pour permettre un peu plus de résistance pas nécessairement aux vents mais à la solidité de l'installation ;

[58.3] dans les bosses il n'y a pas de scellant, ça permet la ventilation ou un égouttement des eaux si jamais l'humidité percolait au solin.

[59] A la question, s'il a eu une discussion sur les solins avec les Bénéficiaires ;

[59.1] il répond « non » ;

[59.2] il ajoute qu'il y a différents types de solins ;

[59.2.1] il y a eu des discussions sur des solins qui ont été corrigés (ceux qui étaient dans la liste de travaux à corriger, soit un solin en contrepente dans le bas d'une fenêtre qui n'est pas la F10, et des solins à la jonction avec la toiture) ;

[59.2.2] mais pas de discussions sur les solins de dessus de fenêtres dont on parle en ce moment qui eux, n'étaient pas dans la liste ni d'aucun solin d'aucune des fenêtres.

[60] Les annotations au formulaire de préreception et son annexe dont il parle à son courriel du 24 avril 2023 sont les phrases en rouge caractères plus gros (note : polices de caractères plus grandes) que le reste - il n'a pas annoté le rapport Dagenais.



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

[61.1] à A-23, le rapport Dagenais avec les photos des solins ;

[61.1.1] pages 36 et s. par exemple à (page 37 à droite ou page 41 à gauche) il y a une photo, pouvez-vous la commenter : il répond on voit le solin qui dépasse la moulure de contour de 12 à 15mm ;

[61.1.2] à la page 38 à droite ou 42 à gauche, ; il dit que ça dépasse la fenêtre de 5/8, le morceau vertical c'est le J qui a 5/8 de pouce et son solin dépasse cela, le larmier dépasse la fenêtre de la distance équivalente au J vertical à côté de la fenêtre, le dépassement de la fenêtre correspond à la moulure verticale de 5/8 de pouce ;

[61.1.3] à la page 41 à droite ou 45 à gauche ; il dit on dépasse la fenêtre de la largeur du J ;

[61.2] appelé à commenter la décision de la GCR sur la contravention au CNB, il affirme qu'il n'y a pas de lien entre ce qu'il a dit et l'affirmation de la GCR quant à l'affirmation de la contravention à 9.27.3.8 du CNB ;

[61.2.1] quant à savoir comment il répond à cet article 9.27.3.8, il répond que par rapport à la lame d'air, les bosses permettent la ventilation ;

[61.3] alors que le Guide d'installation du revêtement (B-10), à la page 7, le Guide est très clair (fin du premier paragraphe au point 2. Installation Recommandations) « En tout temps, veuillez vous référer et vous conformer au code du bâtiment [...] », est-ce votre installation respecte le Code et le Guide quant au chevauchement ?

[61.3.1] il répond ne pas avoir de chevauchement car c'est une pièce unique, ça chevauche de 25mm, il n'est pas d'accord avec la conclusion de la GCR – c'est écrit si les éléments du revêtement extérieur supérieur chevauchent ceux du bas, dans notre cas ce sont des feuilles de métal qui partent du haut de la maison qui vont jusqu'en bas, les fenêtres sont dans le milieu de l'ouverture le chevauchement est beaucoup plus supérieur que ça ;

[61.4] il affirme que le scellant posé n'est pas un enjeu comme cause d'infiltration, il est là pour coller, pour servir de fixation, ce n'est pas en continu sur le dessus du larmier car ce n'est pas là pour sceller.

[62] Quant au déroulement de l'inspection préreception (avril 2023), il y avait beaucoup de parachèvement à faire, certains correctifs ont été mentionnés qui sont d'ailleurs dans l'annexe qui ont tous été effectués selon ce qu'on a dans l'annexe et selon qu'on avait discuté ;



- [62.1] quant à la page 24 du rapport sur les solins, à la question : avez-vous eu des discussions avec les Bénéficiaires par rapport aux solins des fenêtres ?
- [62.1.1] il répond « on n'a eu, jamais parlé du solin des fenêtres » ;
- [62.2] vous n'avez jamais mentionné aux Bénéficiaires que vous vous conformiez au Guide de l'installateur Macmétal?
- [62.2.1] il répond « exactement », ça n'a jamais été un enjeu.
- [63] Il n'a jamais fait le tour de la maison avec le rapport de Monsieur Dagenais entre les mains, mais sans le rapport, oui.
- [64] Pour évaluer la source du problème d'eau autour des fenêtres, il est venu trois fois, trois ou quatre.
- [65] A la question s'il a noté des traces d'eau du passé autour des fenêtres F10 et F11 ?
- [65.1] il répond :
- [65.1.1] pas de trace d'eau active, mais oui on a constaté des traces d'eau et que cette eau venait du dessus des fenêtres, il n'y a pas de trace au 2<sup>e</sup> étage, ça passe dans le mur, à l'intersection du plancher du 2<sup>e</sup> ou du plafond du 1<sup>er</sup> clairement on voit que l'eau a percolé tout le long du joint jonction mur/plafond environ 2 pieds au-dessus de la fenêtre F10 ;
- [65.1.2] clairement ça ne peut pas être le solin qui fait percoler l'eau en montant 2 pieds de haut, l'explication de Monsieur Dagenais est bonne pour des traces d'humidité mais ce ne sont pas des traces d'humidité c'est clairement de l'eau active qui a coulé ;
- 65.1.2.1. sur la vidéo des Bénéficiaires on voit un joint de gypse décollé de façon verticale plus haut que la fenêtre, l'eau vient clairement plus haut que le cadrage de la fenêtre, plus haut que le larmier de la fenêtre qui est à l'extérieur alors que l'eau vient de l'intérieur en haut de ce solin, il l'a vu aussi avec les ouvertures faites en présence de la Bénéficiaire.
- [66] A la question ;
- [66.1] si les discussions sur les travaux à parachever étaient générales ou précises ;
- [66.1.1] il répond qu'on a une annexe qu'on a fait ensemble, ça ne peut pas être plus clair que ça – ce n'est pas indiqué de remplacer les solins, tout en admettant qu'ils ont eu des discussions de façon générale sur les travaux à faire ;
- [66.2] si on a eu des discussions de les mettre conforme ;
- [66.2.1] il dit non ;



[66.3] si vous vous êtes objecté à ce que cette question soit dans le rapport Dagenais page 25 ;

[66.3.1] il répond que ce n'est pas dans l'annexe.

### **Marylène Rousseau**

[67] L'inspectrice-conciliatrice qui a rédigé la décision au nom de la GCR réitère que les solins sont bel et bien objet d'une malfaçon apparente, vu sa contravention au Code National du Bâtiment, réitérant le contenu de sa décision à ce sujet :

considérant que la coupure de capillarité est présente, celle-ci ne doit pas être obstruée par un joint de scellant entre le solin et le revêtement extérieur au-dessus des fenêtres puisque la situation ne répond pas à l'exigence de l'article 9.27.2.2 du CNB 2010 mod. QC qui a pour objectif de drainer et mettre à l'air libre la lame d'air derrière le revêtement extérieur. Quant à l'absence d'arrêt d'extrémité aux solins présents au-dessus des fenêtres, l'administrateur est d'avis que cette situation contrevient à l'article 9.27.3.8 du CNB 2010 mod. QC. puisque l'architecte n'a prévu aucun détail à son plan d'architecture.

[68] Toutefois, elle ajoute que l'audience d'arbitrage lui a montré une preuve autre que celle qu'elle avait lors de sa décision :

[68.1] sa décision est basée sur la date du 8 avril 2025 comme date de première observation, inscrite par les Bénéficiaires eux-mêmes sur leur formulaire signé de réclamation, époque où la malfaçon apparente n'était plus couverte ;

[68.2] les Bénéficiaires affirmant à l'audience avoir découvert la malfaçon apparente le 17 avril (date du rapport Dagenais) ou le 23 avril (date de la préréception), que la date de la découverte soit l'une ou l'autre en avril 2023, ou à partir d'août 2023 quand les travaux correctifs étaient complétés selon les Bénéficiaires, leur réclamation près de deux ans plus tard en avril 2025 est clairement hors du délai raisonnable prévu à l'article 10 du *Règlement*, alors même qu'il n'y ait rien au dossier émanant de l'Entrepreneur comme représentation justifiant que ce délai ne fût pas respecté ;

[68.3] qui plus est, les Bénéficiaires ont produit un premier formulaire de dénonciation en janvier 2024, et ils ne parlent pas de cet élément.

[69] En plaidoirie, le procureur de l'Administrateur affirme que le débat porte sur le délai de la réclamation et non de la dénonciation.

[70] Il rappelle que l'article 10 du *Règlement* dit bien que la réclamation, et non seulement la dénonciation, doit avoir lieu dans un délai raisonnable, ce qui n'est pas le cas ici, on est à plus de 20 mois :

[70.1] cela démontre la volonté du législateur qu'il faut un geste supplémentaire à l'envoi du rapport avec le formulaire, mais ici il n'y a pas de réclamation avant avril 2025 ;

[70.2] le délai de deux ans est déraisonnable.



- [71] Une première dénonciation été faite en janvier 2024, il n'y a aucune référence aux solins, ce qui est « parlant ».
- [72] Il affirme que la preuve est plutôt à l'effet que l'Entrepreneur n'a pas fait de représentations sur des travaux effectués aux solins au-dessus des fenêtres et 19.1 du *Règlement* ne saurait trouver application.

### DÉCISION

- [73] Chaque sentence arbitrale est basée sur les faits spécifiques du dossier et la présente sentence découle de la preuve spécifique dans ce dossier.
- [74] Après une analyse détaillée de la preuve, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur le point 9 de la décision de l'Administrateur du 18 juillet 2025 pour les motifs qui suivent.

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

- [75] En introduction, avec égards, le Tribunal rappelle qu'il est un tribunal statutaire créé en vertu d'un *Règlement*, et non pas, un tribunal judiciaire de droit commun.
- [76] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, *Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

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

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

- [77] L'Administrateur ne gère pas une assurance tout risque mais un plan de garantie au contenu fortement réglementé.
- [78] La Cour d'appel affirme dans *Procureur général c. Du*<sup>1</sup> :
- [56] Ceux chargés de l'application d'une loi et de ses règlements ne peuvent se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement, pour amender de fait ses règlements [45]<sup>2</sup>.
- [79] La Cour d'appel<sup>3</sup> a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public :

<sup>1</sup> *Procureur général c. Du* 2019 QCCA 2076 <<https://canlii.ca/t/j3pn5>>.

<sup>2</sup> [45] *Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).

<sup>3</sup> *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments*





[79.1] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*<sup>4</sup> ;

[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.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, **cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle**. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[15] La **réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative**. (nos caractères gras) ;

[79.2] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*<sup>5</sup> :

[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).

### **Le délai raisonnable de la réclamation selon l'article 10 du *Règlement***

[80] Le recours en arbitrage n'est pas en vertu du droit commun mais en vertu d'un *Règlement* d'ordre public que le Tribunal n'a pas le loisir de changer au gré de ses sympathies à supposer qu'il en ait, la bonne réputation ou la bonne foi pour l'une ou l'autre des parties.

[81] L'article 10 du *Règlement* stipule que la réclamation doit être produite à la GCR dans un délai raisonnable.

[82] Lors de l'audience le Tribunal a brièvement soulevé le fait que la version ici applicable aux maisons construites à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 était différente de la version antérieure qui elle, ne prévoyait nullement d'obligation de transmettre une réclamation dans un délai raisonnable ;

*Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

<sup>4</sup> 2004 CanLII 47872 (QC CA).

<sup>5</sup> 2011 QCCA 56





[82.1] le soussigné avait abordé la question de la différence de versions dans une décision antérieure où l'ancienne version (d'avant 2015) était applicable et vu l'absence de disposition quant au délai de réclamation dans cette ancienne version, avait conclu à la prescription triennale à l'article 2925 C.c.Q. pour l'ancienne version<sup>6</sup> :

[82.1.1] version avant 2015 (non applicable au présent dossier) ;

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception; [...]

[82.1.2] cette ancienne version est différente de la version amendée à partir de 2015 applicable au présent dossier ;

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. **Pour la mise en œuvre** de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire **transmet par écrit sa réclamation** à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur **dans un délai raisonnable** suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et **dénoncés, par écrit**, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. **Pour la mise en œuvre de la garantie** de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire **transmet par écrit sa réclamation** à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur **dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue** lors de l'inspection pré-réception

<sup>6</sup> *Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre et Constructions Knightsbridge inc.*, 2021 CanLII 57145 (Roland-Yves Gagné, arbitre), par. [106] <<https://canlii.ca/t/jgq5c>>



- [83] Il est impossible pour le Tribunal de ne pas tenir compte de la volonté du législateur qui a sciemment apporté un amendement à ces deux paragraphes pour les maisons construites à partir de 2015, soit une dénonciation écrite suivie d'une réclamation dans un délai raisonnable de la date convenue de la fin des travaux.
- [84] Le Tribunal n'est pas saisi de la dénonciation du 5 janvier 2024 (pièce A-5) qui a suivi la fin des travaux du début août ou mi-août 2023 et la présente sentence ne porte aucunement à savoir si le délai au 5 janvier 2024 était raisonnable.
- [85] Le Tribunal doit donc déterminer si le délai de réclamation est « raisonnable », sur la base de l'affirmation des Bénéficiaires d'avoir cru en la bonne foi de l'Entrepreneur qu'il avait effectué tous les travaux correctifs dans le rapport Dagenais joint au formulaire de préreception en 2023 ;
- [85.1] alors même que l'Entrepreneur affirme de façon crédible que les solins en haut des fenêtres n'ont jamais été discutés, ni spécifiés dans l'annexe rédigée à l'ordinateur par la Bénéficiaire joint au formulaire de préreception, ni dans la liste de travaux rédigée par les Bénéficiaires envoyée en B-3.1 en mai 2023 ;
- [85.1.1] alors même que la Bénéficiaire reconnaît ne pas avoir mis « solins au-dessus des fenêtres » à la pièce B-3.1 ;
- [85.1.2] elle affirme que la mention sur B-3.1 ne met pas le mot « solin en haut des fenêtres » car elle ne connaît pas les termes techniques mais c'est inclus à la ligne 30 de B-3.1 « corriger les pentes négatives des fenêtres et du toit avant » ;
- 85.1.2.1. ces affirmations ne corroborent pas sa plaidoirie d'avoir eu des représentations par l'Entrepreneur sur ces solins au-dessus des fenêtres selon 19.1 du *Règlement*, dont le fardeau de la preuve lui appartenait ;
- [85.2] alors que l'Administrateur plaide que la preuve ne permet pas l'application de l'article 19.1 du *Règlement* vu l'absence de preuve de représentations de l'Entrepreneur.
- [86] Surtout, l'évaluation de la preuve par le Tribunal tient compte d'un petit caillou dans le soulier de la position des Bénéficiaires que le Tribunal considère fatal à leur plaidoirie de considérer leur délai de réclamation à la suite de leur première observation en avril 2023, comme ils le disent à l'audience, ou de la fin des travaux en août 2023, comme « raisonnable » selon leur obligation stipulée à l'article 10 du *Règlement*.
- [87] La dénonciation du 8 avril 2025 et la réclamation du 9 avril 2025 vient 15 mois après une première dénonciation du 5 janvier 2024 où les Bénéficiaires écrivent que l'Entrepreneur n'a pas effectué des travaux correctifs sur plusieurs points ;
- [87.1] vu ce qui suit, le Tribunal n'est pas en mesure de conclure comme l'y invitent les Bénéficiaires qu'ils ont raisonnablement attendu jusqu'en avril 2025 car ils avaient conclu que l'Entrepreneur avait terminé *tous* les



travaux en août 2023, même ceux souhaités et non mis dans la liste à B-3.1, et que l'Entrepreneur en avait *fait un contrôle qualité* et que leur délai de réclamation était raisonnable comme les y oblige l'article 10 du *Règlement* ;

*Extraits de la dénonciation des Bénéficiaires du 5 janvier 2024 :*

L'entrepreneur n'a pas complété les travaux qui avait été dénoncé lors de l'acceptation de l'ouvrage et qui avait fait l'objet d'un parachèvement. Le sous-plancher du 2eme étage n'a pas été nivelée dans la section du corridor, de la chambre d'enfant, du bureau et de la salle de bain, tel qu'il doit être fait selon les règles de l'art. Il y a environ entre 1 à 1½ pouce de différence à certain endroit. Cela est attribuable au sous-plancher qui n'a pas correctement été pose à niveau. Les travaux devront [...]

L'entrepreneur n'a pas complété les travaux qui avait été dénoncé lors de l'acceptation de l'ouvrage et qui avait fait l'objet d'un parachèvement. Malgré une première intervention pour corriger, une pente négative sur le toit plat occasionne toujours une accumulation d'eau. De plus, certains larmiers de toit et de fenêtres présentent une pente négative et n'ont pas été corrigés.

Ces éléments ont été noté lors du rapport d'inspection.

L'entrepreneur n'a pas complété les travaux qui avait été dénoncé lors de l'acceptation de l'ouvrage et qui avait fait l'objet d'un parachèvement. Certains cadrages de fenêtres présentent des défauts d'installation et coupes froids qui ont été endommagés lors des travaux, tel que noté sur le rapport d'inspection.

L'entrepreneur n'a pas complété les travaux qui avait été dénoncé lors de l'acceptation de l'ouvrage et qui avait fait l'objet d'un parachèvement. Une section de l'isolation de la fondation au coin de la margelle côté nord n'a pas été effectué adéquatement [...]

à la suite de la finalisation des travaux extérieurs qui avait fait l'objet des travaux de parachèvement, des défauts d'installation et d'esthétique non conforme au guide d'installation ont été noté et non corrigés. Plusieurs déficiences dans l'installation des panneaux de Cemfor, notamment, des panneaux non installés dans les tracks, des panneaux qui ne sont pas alignés et pas à niveau, des panneaux qui ont bougés depuis leur installation résultant d'une mauvaise installation, des traces de peinture [...]

[88] Au moment de produire leur réclamation en avril 2025, un délai de plus de 20 mois s'est écoulé depuis la fin des travaux en août 2023, un délai de 15 mois s'est écoulé depuis la première dénonciation de janvier 2024 où les Bénéficiaires dénoncent des déficiences de cadrages de fenêtres, installation de panneaux, isolation, larmiers aux pentes négatives ;

[88.1] alors qu'on affirme à l'audience de janvier 2026 avoir eu depuis août 2023 l'assurance d'un contrôle qualité pour la complétion de tous les



travaux souhaités (le mot *souhaité* est ici employé, l'Entrepreneur niant avoir eu des discussions au sujet des solins au-dessus des fenêtres).

- [89] Considérant le contenu de l'article 10 du *Règlement* qui oblige les Bénéficiaires à produire une réclamation dans un délai raisonnable à partir d'août 2023, que la réclamation est différente d'une simple dénonciation, que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve que des représentations de l'Entrepreneur aient pu servir de base à l'application de l'article 19.1 du *Règlement*, vu le contenu d'un *Règlement* adopté par le législateur qui a été déclaré d'ordre public, vu la preuve, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la réclamation contre l'Administrateur GCR sur le point 9 pour cause de tardivité.

### **Les points 1 et 2 restent pleinement en vigueur**

- [90] De façon subsidiaire, sans émettre d'opinion sur les points 1 et 2 de la décision du 18 juillet 2025, puisque la réclamation sur le point 9 est rejetée car tardive, déjà, la GCR a ordonné de trouver la source de l'infiltration d'eau et de faire les travaux correctifs ;

[90.1] le Tribunal souligne qu'au 31 mars 2025, la Bénéficiaire n'a pas écrit qu'il y avait infiltration spécifiquement à sa fenêtre ou autour mais bien :  
« Dans le contexte des pluies récentes et de nos derniers échanges ci-bas, une inspection a été effectuée. Cette dernière fait mention de plusieurs infiltrations d'eau dans l'entretoit. Nous vous prions d'agir en conséquence pour régler cette situation ».

- [91] Le Tribunal n'a pas été saisi des points 1 et 2 de la décision du 18 juillet 2025, dont les conclusions restent inchangées.

- [92] Les Bénéficiaires ont déjà obtenu gains de cause pour leur infiltration d'eau aux points 1 et 2 de la décision du 18 juillet 2025, points qui n'ont pas été portés en arbitrage :

Point 1 : [...] L'administrateur est d'avis que nous sommes en présence d'un vice caché sous la responsabilité de l'entrepreneur et que par conséquent, les sept infiltrations d'eau dénoncées au vide sous-toit sont sous notre couverture de garantie.

Par conséquent, l'entrepreneur devra mandater un professionnel en considérant d'impliquer comme professionnel le concepteur du plan d'architecture pour investiguer de manière approfondie la cause des infiltrations d'eau et identifier une méthode corrective viable selon les vérifications théorique et pratique qui auront été faites au préalable afin d'éviter à nouveau la présence d'eau dans le vide sous-toit, le tout en vérifiant et démontrant :

- la conformité de la ventilation du vide sous-toit selon 9.19.1.2 du CNB 2010 mod QC ;
- la présence d'un drainage adéquat des gouttières et
- la présence d'un détail de construction des gouttières performant.

Par la suite, l'entrepreneur devra procéder à l'exécution de la méthode corrective du professionnel en assurant la remise en état des lieux.



Point 2 : [...] Considérant que l'ensemble des dommages entourant la fenêtre F10, qui est en fait une fenêtre du rez-de-chaussée située à la façade latérale droite et donnant sur la salle à manger, présente des indices indéniables de la présence d'eau depuis la réception de la vidéo des bénéficiaires;

Considérant que la présence d'infiltration d'eau à l'intérieur de la maison rend celle-ci impropre à son usage ;

L'administrateur est d'avis être en présence d'un vice caché sous la responsabilité de l'entrepreneur.

Par conséquent, l'entrepreneur devra dégarnir le mur à l'endroit des dommages entourant la fenêtre et faire des vérifications pour identifier la cause de l'infiltration d'eau selon ses observations au moment de l'intervention, après quoi il devra corriger la cause et procéder à la remise en état des lieux en s'assurant de remplacer les matériaux endommagés qui ne peuvent être récupérés.

### RÉSERVE DES DROITS

[93] Le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a été saisi que d'un recours à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement*.

[94] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*<sup>7</sup> stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[95] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>8</sup> :

[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.

[96] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*<sup>9</sup> :

[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.

[97] Dans son arrêt *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*<sup>10</sup>, la Cour d'appel confirme la coexistence des recours en vertu du *Règlement* et du droit commun, le *Règlement* étant un complément aux garanties du droit commun :

<sup>7</sup> L.R.Q., B-1.1

<sup>8</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

<sup>9</sup> 2016 QCCA 2094.

<sup>10</sup> 2013 QCCA 1211.



[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*. [...].

[98] Sans que cette affirmation puisse être interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé de la position des Bénéficiaires quant au fond du point 9, le Tribunal d'arbitrage réserve leurs droits de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun.

### COÛTS

[99] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

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

[100] Vu les faits, vu le *Règlement*, vu les conclusions, vu le règlement hors cour de trois points sur quatre, les coûts de l'arbitrage pour la présente seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours récursoires à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

### FRAIS D'EXPERTISE

[101] Les Bénéficiaires demandent le remboursement des frais de l'inspecteur Dagenais, autant pour des frais avant la demande d'arbitrage que pour la présence à l'audience d'arbitrage.

[102] L'article 124 du *Règlement* débute ainsi :

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. [...]

[103] L'inspecteur a témoigné sur le point 9 et la demande d'arbitrage a été rejetée.

[104] Vu le contenu du *Règlement*, le Tribunal rejette la réclamation pour les frais d'expertise à l'encontre de l'Administrateur GCR.

### CONCLUSION

[105] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[105.1] **Quant au point 9 – Solins au-dessus des ouvertures de fenêtres non conformes ;**

[105.1.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires pour tardivité de la réclamation à l'Administrateur GCR **ET**



**RÉSERVE** les droits des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter leurs recours devant les tribunaux de droit commun, contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit et de la prescription civile ;

[105.2] **Quant aux points : 10 Ouvertures et composantes exposées en périphérie de la porte du garage, 11 Isolation dans le vide sous-toit insuffisante et mal répartie et 13 Ouvertures dans le vide sous-toit et présence de nids de guêpes ;**

[105.2.1] **RATIFIE** l'entente entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires qui ne lie pas l'Administrateur, qui suit :

L'Entrepreneur s'engage à effectuer les travaux correctifs aux dénonciations des Bénéficiaires aux points 10, 11 et 13 d'ici au 1<sup>er</sup> juin 2026 inclusivement,

**ET LUI ORDONNE DE S'Y CONFORMER ;**

[105.3] **Frais d'expertises :**

[105.3.1] **REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires pour le remboursement de leurs frais d'expertises ;

[105.4] **Frais d'arbitrage :**

[105.4.1] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, 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 ;

[105.4.2] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 29 janvier 2026



**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

