

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 : 217232-9733, 217232-11065, 217232-11262,
217232-11663 et 217232-14882

N° dossiers CCAC : **S26-033001 joint pour enquête et audition à :**
S23-101201-NP, S23-101301-NP, S24-092501,
S24-092502, S24-100101, S24-100102, S24-100103,
S24-100104, S26-033101, S26-033102, S26-051401

Entre

Christian Morin et Nathalie Gendron
Bénéficiaires

ET

Construction Qualité-Confort Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : M^e Johannie Leblanc (cinq premiers jours)

Pour l'Entrepreneur : M^e Philippe Thibault

Pour l'Administrateur : M^e Éric Provençal

Dates d'audience : 12, 13, 14, 15 et 16 janvier
12, 13, 14, 15 mai et 21 mai 2026

Date de la sentence arbitrale : 20 juillet 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:

Christian Morin
Nathalie Gendron
a/s M^e Johannie Leblanc
Beauvais Truchon
79, boul. René-Lévesque Est, bureau 200
Québec, Qc. G1R 5N5

ENTREPRENEUR :

Construction Qualité-Confort Inc.
a/s M^e Philippe Thibault
Avocats BSL Inc.
160 rue de l'Évêché Ouest, bureau 202
Rimouski, Qc. G5L4H9

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

PIÈCES

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- P-1 : Devis;
- P-2 : Plan;
- P-3 : Fissures plancher RDC (6.);
- P-4 : Joints de plâtre visibles (10.);
- P-5 : Cadrages des portes RDC et garage non conformes (15.);
- P-6 : Contremarche, limon, nosing (18.);
- P-7 : Bulles dans les panneaux Muralux (21.) ;
- P-8 : Muralux cuisine (22.);
- P-9 : Cadrages non conformes (29.);
- P-10 : Imperfections de la membrane du balcon (33.);
- P-11 : Bris cadrages porte de l'atelier musique (34.);
- P-12 : Traces plancher RDJ (41.);
- P-13 : Angle du limon (63.);
- P-14 : Pêne des portes du garage frottent (165.);
- P-15 : Manque une prise porte patio (105
- P-16 : Cadrages des portes qui jaunissent (56.);
- P-17 : Fissures cadrage porte patio (13.);



- P-18 : Pente négative niche de la douche (55.);
- P-19 : Clou visible dans le PVC fenêtre (23.);
- P-20 : Solins des fenêtres trop bas (36.);
- P-21 : Solins mal positionnés et fenêtres abîmées (8.);
- P-22 : Ancrage des poutres de colonnes non conformes (5.);
- P-23 : Égratignures CanExel (35 et 39.);
- P-24 : Finition revêtement extérieur et soffites (70.);
- P-25 : Pente négative du balcon (101.);
- P-26 : Escalier extérieur garage manquant (108.);
- P-27 : Remblai des fondations (122.);
- P-28 : Drainage des eaux de surface (128.);
- P-29 : Dégagement au sol du revêtement insuffisant (Voir P-38) (136.);
- P-30 : Condensation à la trappe échangeur d'air (166.);
- P-31 : Trous dans les murs de fondation (11.);
- P-32 : Revêtement CanExel et joint soffite (45.);
- P-33 : Poutres du porche avant asymétriques (53.);
- P-34 : Plaques d'ancrage des poutres en façade (54.);
- P-35 : Bombement du revêtement extérieur (2.);
- P-36 : Échangeur d'air problématique (32. et 55.);
- P-37 : Valve à gaz derrière la cuisinière mal placée (47.);
- P-38 : Dégagement des trappes d'air (149. et 50.);
- P-39 : Protection contre les insectes, trappes de ventilation (41.);
- P-40 : Sortie de sècheuse non conforme (42.);
- P-41 : Thermopompe non conforme (44.);
- P-42 : Section toit à remplacer (feuille de tôle) (106.);
- P-43 : Bris du solin faitier (4.);
- P-44 : Porche bardeaux, solins (6.);
- P-45 : Pente toit du porche (46.);
- P-46 : Pente insuffisante de la toiture, trappe non conforme (14.);
- P-47 : Dimensions des pièces (57.);
- P-48 : Résistance colonne de la terrasse (131.);
- P-49 : Protection l'humidité béton et charpente (133. et 159.);
- P-50 : Taches de peinture plancher garage (11.);
- P-51 : Égratignures au plancher du garage, scellant non conforme (51. et 52. et 162.);
- P-52 : Dalle structurale du garage (ing.) (127.);
- P-53 : Fosse de retenue du garage (40.);
- P-54 : Odeur de la mousse isolante atelier de musique (62.);
- P-55 : Hauteur du plancher du garage (68.);
- P-56 : Hauteur du plafond de l'atelier de musique (132.);
- P-57 : Finition des murs, atelier de musique (31.);
- P-58 : Dégagement au-dessus des ouvertures (32.);
- P-59 : Hauteur de la dalle du garage (16.);
- P-60 : Trou dans la salle mécanique (19. et 135.);
- P-61 : Mousse isolante apparente (161. et 53. et 51.);
- P-62 : Implantation de la maison (71.);
- P-63 : Vibration de la dalle RDJ (73.);
- P-64 : Absence de coussin granulaire (129.);
- P-65 : Qualité d'air, taches noirâtres (9.);
- P-66 : Infiltration sous la dalle du sous-sol (21.);
- P-67 : Présence anormale de radon (28.);
- P-68 : Drain dans la salle mécanique (39);



P-69 : Étanchéisation trou dans la salle mécanique (47.);
 P-70 : Non-étanchéité des boîtiers extérieurs (146.);
 P-71 : Insuffisance de l'isolation vide sous-toit (156.)
 P-72 : Échanges des mois de novembre et décembre 2022, en liasse;
 P-73 : Photo du 17 novembre 2022;
 P-74 : Documents concernant la version des plans en juin 2022, en liasse;
 P-75 : Échanges concernant les frais pour le bucheron;
 P-76 : Échanges concernant les frais pour la fosse septique;
 P-77 : Documents concernant la retombée dans la cuisine, en liasse;
 P-78 : Échanges concernant le choix pour la toiture;
 P-79 : Échanges concernant le fil Teck, en liasse;
 P-80 : Courriels du 20 septembre 2022;
 P-81 : Document explicatif produit par M. Claude Mazerolle concernant les semelles et l'installation du drain de fondation
 P-82 : Photo du 29 août 2023 (avant le 2e champ);
 P-83 : Photo du 29 août 2023 (avant le 2e champ);
 P-84 : Photo du 11 octobre 2023 (arrière de la maison);
 P-85 : Courriel et avis d'infraction du 1er décembre 2025;
 P-86 : Courriel de la MRC du 6 janvier 2026;
 P-87 : Courriel de la MRC du 25 mars 2026;
 P-88 : Copie des échanges concernant le remplacement du champ d'épuration, en liasse;
 P-89 : Lettre Hydro-Québec du 17 novembre 2022;
 P-90 : Courriel de Frédéric Soucy du 20 janvier 2023;
 P-91 : Courriel de Christian Morin 22 août 2022;
 P-92 : Plan du premier puits;
 P-93 : Plan du deuxième puits;
 P-94 : Courriel de M. Soucy concernant le nettoyage du terrain (30 mai 2022);
 P-95 : Photo du terrain (7 décembre 2022);
 P-96 : Photo du terrain (24 avril 2023);
 P-97 : Photo du terrain (2 mai 2023);
 P-98 : Photo du terrain – souches (8 août 2023);
 P-99 : Photo du terrain – souches (29 août 2023);
 P-100 : Textos 21 mai 2022 (bucheron);
 P-101 : Textos 22 août 2022 (encadrement);
 P-102 : Textos 9 septembre 2022 (coût installation septique);
 P-103 : Textos 9 juillet 2022 (frais installation septique);
 P-104 : Textos 15 novembre 2022 (cuve);
 P-105 : Courriel du 31 août 2022 (plomberie);
 P-106 : Textos foyer;
 P-107 : Textos 28 octobre 2024 (pilote foyer);
 P-108 : Réponse 28 octobre 2024 (pilote foyer);
 P-109 : Schéma entrée électrique;
 P-110 : Facture électricien annotée;
 P-111 : Échanges textos entrée électrique et travaux électriques;
 P-112 : Courriel du 21 février 2022 (largeur de la dalle extérieure);
 P-113 : Texto du 9 août 2022 (longueur balcon et sonotubes);
 P-114 : Courriel de M. Morin du 15 août 2022 (balcon de béton);
 P-115 : Facture concernant le Muralex;
 P-116 : Facture concernant les portes intérieures;
 P-117 : Échanges concernant la tôle;
 P-118 : Photo du toit 9 septembre 2022;



P-119 : Photo du toit 4 octobre 2022;
 P-120 : Texte refusant la prolongation du balcon;
 P-121 : Courriel de M. Morin du 6 septembre 2022 (gazébo);
 P-122 : Courriel de M. Morin du 20 septembre 2022;
 P-123 : Textos concernant le revêtement extérieur (atelier de musique);
 P-124 : Texte concernant l'application du fini (dalle rez-de-jardin);
 P-125 : Photo emplacement des colonnes;
 P-126 : Fiche APCHQ (Plancher);
 P-127 : Fiche APCHQ (Implantation);
 P-128 : Échanges concernant les frais pour le plan, en liasse;
 P-129 : Courriel du 30 mai 2022 de Frédéric Soucy;
 P-130 : Texte concernant l'achat du terrain;
 P-131 : Courriel du 10 octobre 2022 (retombée cuisine);
 P-132 : Courriel du 10 octobre 2022 (hotte);
 P-133 : Photos du mât électrique, en liasse;
 P-134 : Courriel du 6 octobre 2022 (frais plan fosse septique);
 P-135 : Courriel du 24 octobre 2022 (report prise de possession);
 P-136 : Notes (1ère rencontre concernant les coûts réclamés);
 P-137 : Échanges concernant les factures et les travaux, en liasse (février 2023);
 P-138 : Photos du 26 novembre 2022;
 P-139 : Lettre de CQC (plomberie – 22 janvier 2024);
 P-140 : Lettre de CQC (fenêtres – 22 janvier 2024);
 P-141 : Facture des fenêtres de CQC;
 P-142 : Lettre de CQC (porte de garage – 22 janvier 2024);
 P-143 : Rapport d'inspection de l'entrée électrique
 P-144 : Échange de courriels entre la MRC Matapédia et le Ministère de l'Environnement
 P-145 : Courriel de Fred Soucy à Christian Morin du 21 février 2022
 P-146 : Photo sous le balcon arrière : 20231126_135514
 P-147 : Photo 20221013_153945
 P-148 : Photo 20221120_113550
 P-149 : Photo 20230907

P-EXP-1 : Rapport d'expertise de Christian Morin, 6 juillet 2023;
 P-EXP-1.1 : Tableau comparatif CCQ 2010-2015;
 P-EXP-2 : Complément d'expertise No.1 (26 septembre 2023);
 P-EXP-3 : Rapport d'expertise (inspection du 8 novembre 2023) 7 février 2024;
 P-EXP-3.1 : Rapport de calculs de Claude Mazerolle du 6 mai 2026;
 P-EXP-4 : Complément d'expertise – Rapport de l'expert JD Spécialiste en bâtiment;
 P-EXP-5 : Rapport d'évaluation de la qualité de l'air et de la contamination par Le groupe Gesfor (28 septembre 2023);
 P-EXP-6 : Rapport d'expertise mousse;
 P-EXP-7 : Factures d'expertise des Entreprises Claude Mazerolle inc. (18 mars 2023);
 P-EXP-7.1 : Facture du 1er mars 2025;
 P-EXP-7.2 : Facture du 14 janvier 2026;
 P-EXP-7.3 : Facture du 6 mai 2026;
 P-EXP-7.4 : Facture du 16 mai 2026;
 P-EXP-8 : Facture de Groupe Gesfor (13 octobre 2023);
 P-EXP-9 : Rapport d'expertise d'Urba-Solutions du 24 novembre 2023;
 P-EXP-10 : Rapport d'expertise d'Urba-Solutions du 9 décembre 2025;
 P-EXP-11 : Rapport d'expertise d'Urba-Solutions du 27 janvier 2026;
 P-EXP-12 : Factures d'Urba-Solutions, en liasse;



L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Rapport d'expertise daté du 3 juin 2025 rédigé par M. Jeannot Dubé, T.P., expert conseil en bâtiment;
- E-2 : En liasse, état de compte et factures impayées transmis par l'Entrepreneur à l'attention des Bénéficiaires;
- E-3 : Demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice
- E-4 : Lettre de Huntsman du 20 mars 2024 (#62 et #73, décision 9733);
- E-5 : Messages textes entre M. Pierre-Luc Dufour et M. Christian Morin;
- E-6 : Photographies de la résidence des bénéficiaires lors de la réception;
- E-7 : Échanges de courriels relativement aux plans de la résidence des bénéficiaires;
- E-8 : Points soulevés par les bénéficiaires lors de la réception de leur résidence;
- E-9 : Soumission initiale relative aux portes et fenêtres en date du 14 avril 2022 (#144, décision 9733);
- E-10 : Contrat relatif aux portes et fenêtres en date du 22 juin 2022 (#144, décision 9733);
- E-11 : Tableau récapitulatif des sommes dues par les bénéficiaires à l'entrepreneur;
- E-12 : Échanges entre M. Frédéric Soucy et M. Christian Morin relativement aux portes et fenêtres (#144, décision 9733);
- E-13 : Courriel de l'entrepreneur aux bénéficiaires daté du 20 septembre 2022 (extras);
- E-14 : Factures justificatives relativement aux extras;
- E-15 : Facture du 28 novembre 2022 de Isolation G.S. inc. (#156, décision 9733);
- E-16 : Photographies en lien avec la coulée de béton du garage prises le 20 octobre 2022 (#127, décision 9733 et #52, décision 11065);
- E-17 : Photographies en lien avec la présence d'« éthafoam » (#133 et #159, décision 9733);
- E-18 : Photographies en lien avec les relevés pris par M. Claude Mazerolle (#7, décision 11663)
- E-19 : Factures du 20 et du 28 octobre 2022 de Bétonnières du Golfe inc. (#127, décision 9733);
- E-20 : Intégralité des messages textes entre M. Frédéric Soucy et M. Christian Morin;
- E-21 : Intégralité des messages textes entre M. Frédéric Soucy et Mme Nathalie Gendron;
- E-22 : Photographies prises par M. Pierre-Luc Dufour le 17 juillet 2023 relativement à la semelle de la fondation (#19 et #135, décision 9733);
- E-23 : Photographies prises par M. Pierre-Luc Dufour le 4 août 2022 relativement au drainage des eaux (#128, décision 9733);
- E-24 : Courriel des bénéficiaires du 20 septembre 2022 relativement aux extras;
- E-25 : Courriel de Christian Morin du 20 juillet 2022 relativement au doublement du plancher (extra);
- E-26 : Échanges de courriel relativement au Muralux (#21 et #22, décision 9733);
- E-27 : Photographies prises par M. Frédéric Soucy le 19 février 2025 relativement à l'échangeur d'air (#32, décision 9733, #55 décision 11065);
- E-27 : Photographies prises par M. Frédéric Soucy le 19 février 2025 relativement à l'échangeur d'air (#32, #80 et #166 décision 9733, #55, décision 11065);
- E-28 : Photographies prises par M. Frédéric Soucy le 2 et le 3 octobre 2024 relativement à l'état et aux travaux effectués sur le balcon (#33, #101 et #143, décision 9733);
- E-29 : Photographies prises par M. Pierre-Luc Dufour le 17 juillet 2023 suivant des travaux effectués sur le revêtement extérieur (#35 et #70, décision 9733, #45, décision 11065);
- E-30 : Courriel du 12 juillet 2022 et plan transmis par M. Christian Morin relativement au terrassement (#60, décision 9733);



- E-31 : Photographies prises par M. Frédéric Soucy le 1er octobre 2024 relativement au niveau de la résidence (#71, décision 9733);
- E-32 : Documents relatifs à l'électrification de la résidence (#105, décision 9733 et extra);
- E-33 : Photographies prises par M. Frédéric Soucy le 1er octobre 2024 relativement au solin (#4, décision 11065);
- E-34 : Copie de la facture de Climatisation BSL inc. du 18 mai 2023 (#11, décision 11065);
- E-35 : Photographie prise par M. Frédéric Soucy le 15 novembre 2022 relativement à l'extra en électricité;
- E-36 : Historique des courriels relatifs à la transmission des factures d'avancement des travaux à M. Christian Morin;
- E-37 : Échanges entre M. Frédéric Soucy et M. Claude Mazerolle suivant la visite du 8 novembre 2023;
- E-38 : Courriels du 16 et du 18 février 2022 de M. Bertrand Tudeau relativement aux plans de la résidence
- E-39 : Courriels du 1er octobre 2024 de Yannick Drapeau de Fenplast à M. Frédéric Soucy relativement aux portes et fenêtres;
- E-40 : En liasse, rapport d'analyse complémentaire daté du 30 avril 2026 rédigé par M. Jeannot Dubé, T.P., expert conseil en bâtiment et annexes;
- E-41 : Rapport d'attestation de conformité de l'installation septique daté du 22 octobre 2025 et préparé par Services-conseils Aqua Ingenium inc. (#1, décision 11262);
- E-42 : Avis technique – Suivi à une contre-expertise visant l'évaluation de la conformité d'installation septique daté du 18 décembre 2025 et préparé par Services-conseils Aqua Ingenium inc. (#1, décision 11262);
- E-43 : Avis technique – Suivi au complément de rapport d'Urba SOLutions visant l'évaluation de la conformité d'installation septique daté du 30 avril 2026 et préparé par Services professionnels ANFITEK Inc. (#1, décision 11262);
- E-44 : Facture de Nettoyage & Sinistre JF datée du 12 mai 2023 (#9, décision 11065)

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

11262

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise daté du 20 juin 2022;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 25 juin 2022;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 25 novembre 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 25 novembre 2023, incluant :

- ☐ Formulaire de dénonciation daté du 24 novembre 2023;

- A-5 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 15 décembre 2023, incluant:

- ☐ Formulaire de dénonciation daté du 24 novembre 2023 (voir A-4)

- ☐ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

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

- A-6 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-7 Rapport d'expertise technique par Claude Mazerolle daté du 19 mars 2023, suivant la visite du 26 février 2023;
- A-8 Rapport d'expertise technique révision 1 par Claude Mazerolle daté du 6 juillet 2023, suivant la visite du 26 février 2023;
- A-9 Complément d'expertise par Claude Mazerolle daté du 26 septembre 2023;



A-10 Rapport d'expertise 2e inspection par Claude Mazerolle daté du 7 février 2024, suivant la visite du 8 novembre 2023;

A-11 Document de Caliber Quality Solutions Inc. daté du 20 février 2024;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-13 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 octobre 2024, incluant:

- ☐ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 1er octobre 2024;
- ☐ Décision de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024 (voir A-12);
- ☐ Notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 11 octobre 2024;

A-14 Curriculum Vitae du conciliateur Martin Bérubé

11065

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-16 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 12 octobre 2023, incluant :

- ☐ Formulaire de dénonciation daté du 10 octobre 2023;
- ☐ Annexe à l'envoi de la deuxième dénonciation;

A-17 Formulaire de dénonciation complémentaire et annexe daté du 10 octobre 2023;

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

A-18 Évaluation de la qualité de l'air et de la contamination fongique datée du 28 septembre 2023;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-19 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur

A-20 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 octobre 2024, incluant:

- ☐ Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 25 septembre 2024;
- ☐ Décision de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024 (voir A-20);
- ☐ Notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 11 octobre 2024;

11065

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-21 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-22 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 octobre 2024, incluant:

- ☐ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 1er octobre 2024;
- ☐ Décision de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024 (voir A-21);
- ☐ Notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 11 octobre 2024

9733

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 juin 2022;

A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 25 juin 2022;

A-3 Formulaire d'inspection préreception daté du 25 novembre 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 19 janvier 2023, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 19 janvier 2023;
- Annexe 1 Liste des travaux à terminer daté du 19 janvier 2023;



A-5 Formulaire de réclamation;

A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 15 mai 2023, incluant:

- Formulaire de dénonciation daté du 19 janvier 2023 (voir A-4);
- Annexe 1 Liste des travaux à terminer daté du 19 janvier 2023 (voir A-4);
- Annexe version 3 Liste des travaux à terminer daté du 4 février 2023,
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

A-7 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 20 janvier 2023. Réf : Réponse à la dénonciation;

A-8 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur, et l'Administrateur en date du 7 février 2023. Réf : Acte de vente & Annexe des travaux V.3, incluant :

- Page 1 de l'Acte de vente;
- Annexe 1 de la liste des travaux en version 3 datée du 4 février 2023 (voir A-6);

A-9 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 7 février 2023. Réf : Suivi des échanges courriels, incluant :

- Annexe 1 de la liste des travaux en version 3 datée du 4 février 2023 (voir A-6);

A-10 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 8 février 2023. Réf : Inspection progressive de l'avancement des travaux, incluant :

- Rapport d'inspection progressive de l'avancement des travaux préparé par Antoine Roussel, évaluateur agréé daté du 19 janvier 2023 (voir A-24);

A-11 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 10 février 2023. Réf : Réponse de l'Entrepreneur à l'avis de 15 jours;

A-12 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 14 février 2023. Réf : Réponse des Bénéficiaires sur l'accès à la résidence pour les travaux;

A-13 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 14 février 2023. Réf : Kit de conversion au propane;

A-14 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 24 février 2023. Réf : Annexe 1 en version 3 révisé, incluant :

- Annexe 1 de la liste des travaux en version 3 révisée datée du 12 mars 2023;

A-15 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 24 février 2023. Réf : Visite d'un expert en bâtiment

A-16 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 6 mars 2023. Réf : Suivi sur la liste des points;

A-17 En liasse, échange de courriels entre l'avocat des Bénéficiaires et l'Entrepreneur en date du 22 mars 2023. Réf : Lettre et autres documents, incluant :

- Lettre adressée à M. Soucy;
- Annexe 1 de la liste des travaux en version 3 révisée en date du 12 mars 2023 (voir A-14);
- Rapport d'expertise technique des Entreprises Claude Mazerolle Inc. (voir A-25);

A-18 En liasse, échange de courriels entre l'avocat des Bénéficiaires et l'Entrepreneur en date du 22 mars 2023. Réf : Réponse à l'avis de visite, incluant :

- Échange courriel entre l'avocat des Bénéficiaires et l'Entrepreneur daté du 22 mars 2023 (voir A-17);

A-19 En liasse, échange de courriels entre l'avocat des Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 6 avril 2023. Réf : travaux exécutés;



- A-20 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 2 mai 2023. Réf : Alimentation extérieure, incluant :
- Extrait du Code du Bâtiment;
- A-21 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 2 mai 2023. Réf : Commentaires du fournisseur Fernplast;
- A-22 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 2 mai 2023. Réf : Fiche technique pour la douche, incluant :
- Fiche technique de la douche;
- A-23 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 2 mai 2023. Réf : Documents à fournir par l'Entrepreneur;
Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-24 Rapport d'inspection progressive de l'avancement des travaux préparé par Antoine Roussel, évaluateur agréé daté du 19 janvier 2023;
- A-25 Rapport d'expertise technique des Entreprises Claude Mazerolle Inc préparé par M. Claude Mazerolle, ing. daté du 19 mars 2023;
- A-26 Photos d'autres constats reçus le ou vers le 1er mai 2023;
- A-27 Captures d'écran de communications en lien avec la fosse septique reçues le ou vers le 1er mai 2023;
- A-28 Photos des plans reçues le ou vers le 1er mai 2023
- A-29 Photos prises à la suite de la visite de conciliation reçues le ou vers le 1er mai 2023, incluant :
- Photos & vidéos (voir documents en supplément du cahier de pièces pour les vidéos) de dégât d'eau à la salle mécanique;
 - Photos du plancher de l'atelier;
 - Photos du plancher du garage;
 - Photos du toit;
 - Autres photos diverses de la propriété;
- A-30 Photos & vidéos (voir documents en supplément au cahier de pièces) prises lors de différentes étapes de la construction reçues le ou vers le 1er mai 2023;
- A-31 Divers documents, photos et vidéos en fichiers .Zip (voir documents en supplément du cahier de pièces pour les vidéos)
- A-32 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-33 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 septembre 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-34 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 27 octobre 2023, incluant:
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 27 octobre 2023;
- A-35 Curriculum Vitae du conciliateur

9733

- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-36 Croquis de la dalle sur pontage reçu le ou vers le 10 novembre 2023;
- A-37 Plan des poutrelles reçu le ou vers le 10 novembre 2023;
- A-38 Autre document sur les poutrelles reçu le ou vers le 10 novembre 2023;
Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-39 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 septembre 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-40 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 29 février 2024, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 13 octobre 2023;



- Décision de l'Administrateur datée du 14 septembre 2023 (voir A-39)
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 29 février 2024

9733

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

- A-41 Rapport d'expertise technique par Claude Mazerolle daté du 19 mars 2023, suivant la visite du 26 février 2023;
- A-42 Rapport d'expertise technique révision 1 par Claude Mazerolle daté du 6 juillet 2023, suivant la visite du 26 février 2023;
- A-43 Complément d'expertise par Claude Mazerolle daté du 26 septembre 2023;
- A-44 Rapport d'expertise 2e inspection par Claude Mazerolle daté du 7 février 2024, suivant la visite du 8 novembre 2023;
- A-45 Document de Caliber Quality Solutions Inc. daté du 20 février 2024;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-46 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-47 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 octobre 2024, incluant:
 - ☐ Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 25 septembre 2024;
 - ☐ Décision de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024 (voir A-46);
 - ☐ Notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 11 octobre 2024

9733

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-48 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-49 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 octobre 2024, incluant:
 - ☐ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 1er octobre 2024;
 - ☐ Décision supplémentaire de l'Administrateur daté du 3 septembre 2024 (voir A-48);
 - ☐ Notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 11 octobre 2024

11663

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-50 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 15 mars 2024, incluant :
 - ☐ Photos;
 - ☐ Formulaire de dénonciation daté du 15 mars 2024;
- A-51 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 3 avril 2024, incluant:
 - ☐ Formulaire de dénonciation daté du 15 mars 2024 (voir A-50);
 - ☐ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-52 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 3 septembre 2024, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur
- A-53 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 octobre 2024, incluant:
 - ☐ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 1er octobre 2024;
 - ☐ Décision de l'Administrateur daté du 3 septembre 2024 (voir A-52);
 - ☐ Notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 11 octobre 2024



Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-54 Décision supplémentaire de l'Administrateur récl. 11663 datée du 4 mars 2026, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur ;

A-55 Décision supplémentaire de l'Administrateur récl. 9733 datée du 4 mars 2026 incluant 1 annexe, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

☐ Annexe I : Inspection de l'installation de gaz;

A-56 Décision supplémentaire de l'Administrateur récl. 11262 datée du 10 mars 2026 incluant 6 annexes, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

☐ Annexe I : Formulaire de dénonciation;

☐ Annexe II : Évaluation de conformité de l'installation septique

☐ Annexe III : Avis Technique sur des installations septiques problématiques;

☐ Annexe IV : Attestation de conformité d'une installation septique;

☐ Annexe V : Évaluation de conformité de l'installation septique;

☐ Annexe VI : Avis technique – Suivi à une contre-expertise visant l'évaluation de la conformité d'installation septique;

A-57 Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 2 avril 2026 incluant :

☐ Demande d'arbitrage pour les réclamations 11663 et 9733 datée du 31 mars 2026 ;

☐ Demande d'arbitrage pour la réclamation 11262 datée du 30 mars 2026 ;

☐ Lettre de nomination de l'arbitre datée du 2 avril 2026 pour les réclamations 11663 et 11262 ;

A-58 Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 5 mai 2026 incluant :

☐ Lettre de nomination de l'arbitre datée du 5 mai 2026 pour la réclamation 9733.

Introduction	23
Dossiers	23
Points en arbitrage et ententes alléguées	24
Version applicable du CCQ : version 2010 et non version 2015	25
Conclusion.....	26
La preuve d'expert.....	29
Exigences de leur expert pour les travaux correctifs	31
Historique des relations contractuelles	34
Introduction	34
Preuve à l'audience.....	34
Christian Morin	34
Pierre-Luc Dufour	37
Frédéric Soucy.....	41
Les témoins experts	49
Claude Mazerolle	49
Jeannot Dubé	50
La facturation et l'article 11 du <i>Règlement</i>	50
Historique	50
Montant fixé par le Tribunal d'arbitrage	51
Martin Bérubé.....	52
Frédéric Soucy.....	52
Christian Morin	54
Nathalie Gendron	58
La fixation du montant par GCR en 2023	60
Facture #2264 31-01-2023 64 975,18 \$ (avec taxes).....	61
Décision sur la Facture 2264 : 48,583.84\$ + 2429.19 + 4846.24 = 55859.27\$	71
Facture 2528.....	77



Facture 2385.....	77
Conclusion sur l'article 11.....	78
Points sur la décision du 14 septembre 2023 (A-33) 217232-9733.....	78
Point 5 Ancrage au sol - poutres et colonne extérieures (Rec. – Ben.).....	78
Point 53 – Poutres du porche avant asymétriques – le devant (décision du 3 septembre 2024 -217232-11065).....	78
Point 54 Plaques d'ancrage des poutres en façade non conformes et dalle endommagée (N'a pas à statuer – Ben.) (décision du 3 septembre 2024 -217232-11065).....	78
Introduction.....	78
Christian Morin.....	80
Frédéric Soucy.....	80
Claude Mazerolle.....	80
Martin Bérubé.....	80
Christian Morin.....	81
Frédéric Soucy.....	81
Décision sur les Point 5 (décision du 14 septembre 2023 (A-33) 217232-9733), Points 53 et 54 (décision du 3 septembre 2024 217232-11065).....	81
Point 10 Joints de plâtre visibles – plafonds du sous-sol et du rez-de- chaussée (Rec. – Ben.).....	82
Introduction.....	82
Christian Morin.....	82
Frédéric Soucy.....	83
Martin Bérubé.....	83
Décision sur le Point 10.....	83
Point 11 Taches de peinture au plancher du garage (Rec. – Ben. ~~et Ent.~~).....	85
Introduction.....	85
Frédéric Soucy.....	85
Martin Bérubé.....	85
Décision sur le Point 11.....	85
Point 15 Cadrages des portes du rez-de-chaussée et du garage non conformes et non terminés (Rec. – Ben. et Ent.).....	86
Introduction.....	86
Christian Morin.....	87
Frédéric Soucy.....	88
Martin Bérubé.....	91
Point 29 Cadrages qui comportent des manques aux standards des règles de l'art (nœuds, rapiécage, matériaux endommagés) (Rec. – Ben.) 14 septembre 2023, #217232-9733.....	92
Frédéric Soucy.....	92
Martin Bérubé.....	92
Point 56 Cadrages des portes intérieures qui jaunissent (N'a pas à statuer – Ben.) 3 septembre 2024 - #217232-11065.....	92
Frédéric Soucy.....	92
Martin Bérubé.....	92
Point 97 Quatre cadrages de portes non conformes, deux de sorties du garage non peinturées et non conformes (Non Rec. – Ben.) 14 septembre 2023 -#217232-9733.....	92
Frédéric Soucy.....	92
Martin Bérubé.....	93
Point 165 Pêne des portes du garage aux murs droit et arrière frotte contre le cadrage (N'a pas à statuer – Ben.) – 3 septembre 2024 #217232-9733.....	93
Christian Morin.....	93
Frédéric Soucy.....	93
Décision sur les Points 15, 29, 56, 97, 165.....	93
Point 17 Échangeur d'air : absence de sortie et d'entrée d'air à l'atelier de musique (Rec. – Ent.) (14 septembre 2023 - #217232-9733.....	95
Point 152 Mousse de polyuréthane sous le plancher du garage non protégée contre les incendies (Rec. – Ent.) – 3 septembre 2024 - #217232-9733.....	95
Point 48 Protection – mousses plastiques (Rés. Sans Ord. – Ben.) #217232-11065.....	95
Introduction.....	95



Frédéric Soucy.....	96
Jeannot Dubé	99
Christian Morin	101
Claude Mazerolle	101
Martin Bérubé.....	101
Décision sur le Point 17 (celle sur les Points 152 et 48 suivent par après).....	102
Décision sur les Points 152 et 48.....	103
Point 19 Trou laissé sans être comblé dans la salle mécanique (Rec. – Ben. et Ent.)	105
Point 47 Étanchéisation du trou dans la salle mécanique (Rés. Sans Ord. – Ben.).....	105
Martin Bérubé.....	106
Christian Morin	106
Frédéric Soucy.....	106
Décision sur les Points 19 et 47	106
Point 21 Bulles dans les panneaux de Muralux (Rec. – Ent.).....	106
Point 22 Muralux à la cuisine coupé trop court et troué à la mauvaise place pour remplisseur (Rec. – Ent.)..	106
Introduction	106
Frédéric Soucy.....	107
Nathalie Gendron	109
Jeannot Dubé	109
Plaidoirie de l'Entrepreneur.....	110
Christian Morin	110
Martin Bérubé.....	112
Décision sur le Point 21 et le Point 22.....	113
Point 29 Cadres qui comportent des manques aux standards des règles de l'art (nœuds, rapiéçage, matériaux endommagés).....	113
Décision sur le Point 29.....	113
Point 32 Échangeur d'air problématique (Rec. – Ben.).....	113
Introduction	113
Christian Morin	113
Frédéric Soucy.....	113
Martin Bérubé.....	113
Décision sur le Point 32.....	114
Point 33 Imperfections sur la membrane de vinyle du balcon du rez-de-chaussée et installation (bulles – colle – relief du pourtour) (Rec.- Ent.).....	114
Christian Morin	114
Claude Mazerolle	114
Frédéric Soucy.....	115
Jeannot Dubé	116
Martin Bérubé.....	116
Décision sur le Point 33.....	116
Point 34 Bris à une pression à la base du cadrage du côté droit de la porte intérieure de l'atelier de musique (Rec. – Ben.).....	116
Introduction	116
Frédéric Soucy.....	117
Christian Morin	117
Martin Bérubé.....	118
Décision sur le Point 34.....	118
Point 35 Égratignures au revêtement de CanExel et finition non effectuée selon les règles de l'art (Rec. – Ben. et Ent.)	118
Point 39 Calfeutrant extérieur qui se décolle par endroits (Rec. – Ben.).....	118
Point 45 Revêtement CanExel et joint au soffite (Non Rec. – Ben.).....	118
Point 70 Manque de finition au revêtement extérieur – niveau soffite (Non Rec. – Ben.).....	118
Christian Morin	118
Frédéric Soucy.....	119
Jeannot Dubé	120
Martin Bérubé.....	120



Décision sur le Point 35.....	120
Christian Morin	120
Frédéric Soucy.....	120
Martin Bérubé.....	120
Décision sur le Point 39.....	120
Christian Morin	121
Claude Mazerolle	121
Frédéric Soucy.....	121
Jeannot Dubé	121
Martin Bérubé.....	121
Décision sur le Point 45.....	121
Frédéric Soucy.....	122
Martin Bérubé.....	122
Décision sur le Point 70.....	122
Point 41 Traces sur le plancher du rez-de-jardin, de matériaux laissés plusieurs semaines sans protection et application de scellant par- dessus (Rec. – Ent.)	123
Christian Morin	123
Frédéric Soucy.....	123
Jeannot Dubé	124
Martin Bérubé.....	124
Décision sur le Point 41.....	124
Point 47 Valve à gaz derrière la cuisinière mal placée (Non Rec. – Ben.)	124
Christian Morin	124
Claude Mazerolle	125
Frédéric Soucy.....	126
Yann Gagné.....	126
Jeannot Dubé	128
Martin Bérubé.....	129
Débat et plaidoirie	129
Décision sur le Point 47.....	130
Point 51 Scellant du garage mal appliqué (Non Rec. – Ben.).....	131
Christian Morin	131
Claude Mazerolle	133
Frédéric Soucy.....	134
Jeannot Dubé	134
Martin Bérubé.....	135
Décision sur le Point 51.....	135
Point 52 Égratignures au plancher du garage et application du scellant par- dessus (Non Rec. – Ben.).....	136
Christian Morin	136
Frédéric Soucy.....	136
Jeannot Dubé	137
Décision sur le Point 52.....	137
Point 53 Plancher du rez-de-jardin qui laisse apparaître la styromousse du système de chauffage (Non Rec. – Ben.)	137
Point 161 Mousse isolante apparente à travers le béton du plancher du sous-sol (Non Rec. – Ben.).....	137
Christian Morin	137
Frédéric Soucy.....	138
Jeannot Dubé	138
Martin Bérubé.....	138
Décision sur le Point 53 et sur le Point 161	138
Point 55 Pente négative – niche de la douche (Non Rec. – Ben.).....	139
Christian Morin	139
Frédéric Soucy.....	139
Jeannot Dubé	139
Martin Bérubé.....	139
Décision sur le Point 55.....	139



Point 57 Dimensions des pièces ne correspondent pas à l'entente lors de la révision des plans (Non Rec. – Ben.)	140
Introduction	140
Claude Mazerolle	140
Christian Morin	140
Frédéric Soucy.....	142
Martin Bérubé.....	142
Décision sur le Point 57.....	142
Point 60 Robinet extérieur côté garage (Non Rec. – Ben.).....	145
Introduction	145
Christian Morin	145
Claude Mazerolle	146
Frédéric Soucy.....	146
Jeannot Dubé	147
Martin Bérubé.....	147
Décision sur le Point 60.....	147
Point 62 Odeur de la mousse isolante au plafond de l'atelier de musique (Non Rec. – Ben.) ;.....	148
Point 74 Apparition progressive d'odeur et d'humidité (Non Rec. – Ben.) ;	148
Point 9 Qualité de l'air et présence de taches noirâtres (Rec. – Ent.).....	148
Introduction	148
Taches noirâtres dans la salle mécanique	148
Fiche technique du produit installé dans la salle de musique	148
Christian Morin	148
Quant aux taches noirâtres.....	151
Nathalie Gendron	151
Renée Pérodeau	152
Pierre-Luc Cyr.....	156
Frédéric Soucy.....	156
Quant aux taches noirâtres dans la salle mécanique	158
Jeannot Dubé	159
Martin Bérubé.....	159
Quant aux taches noirâtres dans la salle mécanique	160
Décision sur les Points 62, 74 et 9.....	160
Point 63 Angle du limon.....	161
Christian Morin	161
Frédéric Soucy.....	162
Jeannot Dubé	162
Martin Bérubé.....	163
Décision sur le Point 63.....	163
Point 68 Hauteur du plancher du garage – erreur au plan (Non Rec. – Ben.).....	163
Introduction	163
Christian Morin	164
Frédéric Soucy.....	165
Jeannot Dubé	165
Martin Bérubé.....	165
Décision sur le Point 68 et sur le Point 16.....	165
Point 70 Manque de finition au revêtement extérieur – niveau soffite (Non Rec. – Ben.).....	166
Point 71 Niveau de la maison suggéré et discuté par rapport à la rue non respecté (Non Rec. – Ben.)	166
Point 122 Remblai des fondations (Rec. – Ben.)	166
Point 128 Drainage des eaux de surface déficient (Non Rec. – Ben.)	166
Point 135 Conduit non retiré dans la semelle de la fondation (Non Rec. – Ben.)	166
Introduction	166
Preuve à l'audience sous le Point 71	166
Christian Morin	167
Frédéric Soucy.....	167
Jeannot Dubé	170



Martin Bérubé.....	171
Preuve à l'audience sous le Point 122 (reconnu par la GCR) et sous le Point 128 (rejeté par la GCR), les deux en arbitrage des Bénéficiaires.....	171
Claude Mazerolle	172
Frédéric Soucy.....	179
Jeannot Dubé	179
Martin Bérubé.....	179
Frédéric Soucy.....	179
Jeannot Dubé	180
Contre-preuve sur l'allégation d'absence de drain français au jour 9 de 10	180
Claude Mazerolle	180
Preuve à l'audience sur le Point 135 Conduit non retiré dans la semelle de la fondation (Non Rec. – Ben.) ..	183
Claude Mazerolle	183
Frédéric Soucy.....	184
Jeannot Dubé	185
Martin Bérubé.....	186
Contre-preuve de Claude Mazerolle.....	186
Décision sur les Points 71, 122, 128 et 135	187
Point 73 Vibration ressentie à la dalle du rez-de-jardin (Non Rec. – Ben.).....	191
Introduction	191
Christian Morin	191
Frédéric Soucy.....	192
Martin Bérubé.....	192
Décision sur le Point 73.....	192
Point 74 Apparition progressive d'odeur et d'humidité (Non Rec. – Ben.)	192
Point 97 Quatre cadrages de portes non conformes, deux de sorties du garage non peinturées et non conformes (Non Rec. – Ben.).....	192
Décision sur le Point 97.....	192
Point 101 Pente négative au balcon du rez-de-chaussée après l'installation des poutres (Rés. Sans Ord. – Ben.)	192
Claude Mazerolle	192
Christian Morin	193
Frédéric Soucy.....	193
Jeannot Dubé	193
Martin Bérubé.....	194
Décision sur le Point 101.....	194
Point 105 Manque une prise électrique près de la porte-fenêtre du salon – bouchée par la présence de gypse (Rés. Sans Ord. – Ben.)	194
Christian Morin	194
Frédéric Soucy.....	195
Martin Bérubé.....	196
Décision sur le Point 105.....	196
Point 106 Section de tôle du toit à remplacer pour couvrir la modification de la ligne électrique (Rés. Sans Ord. – Ben.).....	196
Frédéric Soucy.....	196
Christian Morin	197
Décision sur le Point 106.....	198
Point 108 Escalier extérieur à la porte du garage de côté manquant (Rés. Sans Ord. – Ben.).....	198
Christian Morin	198
Claude Mazerolle	199
Frédéric Soucy.....	199
Martin Bérubé.....	199
Décision sur le Point 108.....	200
Points de la décision du 3 septembre 2024 217232-9733.....	200
Point 122 Remblai des fondations (Rec. – Ben.).....	200
Point 127 Dalle structurale du garage non conçue et approuvée par un ingénieur (Non Rec. – Ben.)	200



Point 52 Conception de la dalle du garage déficiente (N'a pas à statuer – Ben.)	200
Introduction	200
Claude Mazerolle	200
Jeannot Dubé	203
Mathieu Savard	203
Frédéric Soucy	205
Martin Bérubé	206
Christian Morin	206
Contre-preuve de Claude Mazerolle	206
Décision sur les Points 127 et 52	209
Point 128 Drainage des eaux de surface déficient (Non Rec. – Ben.)	212
Point 129 Absence de coussin granulaire (Non Rec. – Ben.)	212
Claude Mazerolle	213
Frédéric Soucy	213
Jeannot Dubé	214
Martin Bérubé	214
Décision sur le Point 129	214
Point 130 Profondeur des semelles de la terrasse non conforme (Non Rec. – Ben.)	214
Point 131 Insuffisance de la résistance aux charges des fondations des colonnes de la terrasse (Non Rec. – Ben.)	214
Point 143 Insuffisance de la résistance de la charpente de la terrasse (balcon) et des fondations (Non Rec. – Ben.)	214
Preuve sous le Point 130	215
Claude Mazerolle	215
Frédéric Soucy	216
Martin Bérubé	216
Preuve sous le Point 131 Insuffisance de la résistance aux charges des fondations des colonnes de la terrasse	216
Preuve sous le Point 143 Insuffisance de la résistance de la charpente de la terrasse (balcon) et des fondations	216
Claude Mazerolle	216
Frédéric Soucy	219
Jeannot Dubé	219
Martin Bérubé	220
Preuve sous le Point 143	221
Frédéric Soucy	221
Jeannot Dubé	221
Martin Bérubé	223
Contre-preuve de Claude Mazerolle	223
Décision sur le Point 130	224
Décision sur les Points 131 et 143	225
Point 132 Hauteur du plafond de l'atelier de musique (Non Rec. – Ben.)	227
Point 31 Finition des murs – atelier de musique (Non Rec. – Ben.)	227
Point 32 Dégagement insuffisant au-dessus des ouvertures – atelier de musique (Non Rec. – Ben.)	227
Introduction	227
Christian Morin	227
Claude Mazerolle	228
Frédéric Soucy	229
Jeannot Dubé	231
Martin Bérubé	232
Décision sur les Points 132, 31 et 32	233
Point 133 Absence de protection contre l'humidité entre le béton et les éléments de bois de la charpente (Non Rec. – Ben.)	234
Point 159 Absence de protection contre l'humidité entre le béton et les éléments de bois de la charpente (Non Rec. – Ben.)	234
Introduction	234



Martin Bérubé.....	234
Claude Mazerolle	234
Frédéric Soucy.....	235
Jeannot Dubé	236
Martin Bérubé.....	236
Décision sur le Point 133.....	236
Point 135 Conduit non retiré dans la semelle de la fondation (Non Rec. – Ben.)	236
Point 136 Dégagement entre le sol et le revêtement extérieur non conforme (Non Rec. – Ben.).....	236
Introduction	236
Claude Mazerolle	236
Frédéric Soucy.....	237
Jeannot Dubé	237
Martin Bérubé.....	238
Décision sur le Point 136.....	238
Point 143 Insuffisance de la résistance de la charpente de la terrasse (balcon) et des fondations (Non Rec. – Ben.)	238
Point 144 Absence de vitrage triple verre à la porte d'entrée et à la fenêtre de la chambre du sous-sol (Non Rec. – Ben.)	238
Christian Morin	238
Frédéric Soucy.....	240
Martin Bérubé.....	241
Décision sur le Point 144.....	241
Point 149 Dégagement vertical des trappes d'air non conforme (Non Rec. – Ben.)	242
Point 50 Dégagement hors sol des trappes d'air (N'a pas à statuer – Ben.)	242
Frédéric Soucy.....	242
Jeannot Dubé	242
Martin Bérubé.....	242
Décision sur le Point 149 et le Point 50.....	242
Point 152 Mousse de polyuréthane sous le plancher du garage non protégée contre les incendies (Rec. – Ent.)	243
Décision sur le Point 152.....	243
Point 154 Plancher de la cuisine non rectiligne (Non Rec. – Ben.).....	243
Claude Mazerolle	243
Frédéric Soucy.....	244
Jeannot Dubé	244
Martin Bérubé.....	245
Décision sur le Point 154.....	245
Point 155 Absence d'accès au vide sous-toit (Non Rec. – Ben.).....	246
Point 156 Isolation insuffisante du vide sous-toit (Non Rec. – Ben.).....	246
Claude Mazerolle	246
Frédéric Soucy.....	248
Jeannot Dubé	248
Martin Bérubé.....	248
Décision sur le Point 156.....	248
Point 159 Absence de protection contre l'humidité entre le béton et les éléments de bois de la charpente (Non Rec. – Ben.)	249
Point 161 Mousse isolante apparente à travers le béton du plancher du sous-sol (Non Rec. – Ben.).....	249
Point 162 Finition du plancher du garage déficiente (Non Rec. – Ben.)	249
Décision sur le Point 162.....	249
Point 165 Pêne des portes du garage aux murs droit et arrière frotte contre le cadrage (N'a pas à statuer – Ben.)	249
Décision sur le Point 165.....	249
Point 166 Condensation et formation de glace à la trappe d'extraction de l'échangeur d'air (N'a pas à statuer – Ben.) – Retourné à GCR avec Point 80	249
Points de la décision du 3 septembre 2024 217232-11065.....	249
Point 4 Bris sur le solin faîtière du toit (Rec. – Ent.)	249



Frédéric Soucy.....	249
Martin Bérubé.....	249
Décision sur le point 4.....	250
Point 9 Qualité de l'air et présence de taches noirâtres (Rec. – Ent.).....	250
Point 11 Trous dans les murs de fondation.....	250
Introduction	250
Christian Morin	250
Frédéric Soucy.....	251
Martin Bérubé.....	251
Décision sur le Point 11.....	251
Point 18 Panneau électrique de secours (Non Rec. – Ben.).....	252
Christian Morin	252
Frédéric Soucy.....	253
Martin Bérubé.....	253
Décision sur le Point 18.....	253
Point 21 Infiltration d'eau sous la dalle du sous-sol (Non Rec. – Ben.).....	254
Décision.....	254
Point 28 Présence anormale de radon dans la résidence (Non Rec. – Ben.).....	254
Introduction	254
Christian Morin	254
Claude Mazerolle	255
Frédéric Soucy.....	257
Martin Bérubé.....	257
Décision sur le Point 28.....	257
Point 31 Finition des murs – atelier de musique (Non Rec. – Ben.).....	257
Point 32 Dégagement insuffisant au-dessus des ouvertures – atelier de musique (Non Rec. – Ben.)	258
Point 36 Solins des fenêtres trop bas (Non Rec. – Ben.).....	258
Point 8 Solins de fenêtres mal positionnés/ se sont déplacés et trois fenêtres abîmées (N'a pas à statuer – Ben.)	258
Introduction	258
Frédéric Soucy.....	258
Jeannot Dubé	259
Décision sur le Point 36 et le Point 8.....	259
Point 39 Drain dans la salle mécanique (Non Rec. – Ben.).....	259
Martin Bérubé.....	259
Christian Morin	259
Frédéric Soucy.....	260
Décision sur le Point 39.....	260
Point 40 Fosse de retenue du garage non conforme (Non Rec. – Ben.)	260
Introduction	260
Christian Morin	260
Claude Mazerolle	261
Frédéric Soucy.....	261
Martin Bérubé.....	262
Décision sur le Point 40.....	262
Point 41 Absence de protection contre les insectes aux trappes de ventilation (Non Rec. – Ben.)	263
Christian Morin	263
Frédéric Soucy.....	263
Jeannot Dubé	263
Martin Bérubé.....	264
Décision sur le Point 41.....	264
Point 42 Emplacement de la sortie de sècheuse non conforme (Non Rec. – Ben.)	265
Claude Mazerolle	265
Frédéric Soucy.....	265
Jeannot Dubé	265
Martin Bérubé.....	265



Décision sur le Point 42.....	265
Point 44 Thermopompe – installation non conforme (Non Rec. – Ben.)	265
Christian Morin	265
Frédéric Soucy.....	266
Martin Bérubé.....	266
Décision sur le Point 44.....	267
Point 45 Revêtement CanExel et joint au soffite (Non Rec. – Ben.).....	267
Point 46 Toit du porche : pente de drainage non conforme (Non Rec. – Ben.).....	267
Frédéric Soucy.....	267
Jeannot Dubé	268
Martin Bérubé.....	268
Décision sur le Point 46.....	268
Point 47 Étanchéisation du trou dans la salle mécanique (Rés. Sans Ord. – Ben.).....	268
Point 48 Protection – mousses plastiques (Rés. Sans Ord. – Ben.)	268
Point 50 Dégagement hors sol des trappes d'air (N'a pas à statuer – Ben.)	268
Point 51 Mousse apparente en surface au sous-sol (N'a pas à statuer – Ben.)	268
Point 52 Conception de la dalle du garage déficiente (N'a pas à statuer – Ben.)	268
Point 53 Poutres du porche avant asymétriques (N'a pas à statuer – Ben.).....	268
Point 54 Plaques d'ancrage des poutres en façade non conformes et dalle endommagée (N'a pas à statuer – Ben.)	269
Point 55 Échangeur d'air (N'a pas à statuer – Ben.)	269
Christian Morin	269
Frédéric Soucy.....	269
Jeannot Dubé	270
Décision sur le Point 55.....	270
Point 56 Cadres des portes intérieures qui jaunissent (N'a pas à statuer – Ben.).....	270
Décision sur le Point 56.....	270
Points de la décision du 3 septembre 2024 217232-11262.....	270
Point 3 Absence (insuffisance) d'isolant aux poutres de la dalle du garage (Non Rec. – Ben.).....	270
Introduction	270
Claude Mazerolle	270
Frédéric Soucy.....	271
Jeannot Dubé	271
Martin Bérubé.....	271
Décision sur le Point 3.....	272
Point 8 Solins de fenêtres mal positionnés/ se sont déplacés et trois fenêtres abîmées (N'a pas à statuer – Ben.)	272
Points de la décision du 3 septembre 2024 217232-11663.....	272
Point 2 Bombement du revêtement extérieur (Non Rec. – Ben.)	272
Introduction	272
Christian Morin	272
L'Entrepreneur	272
Décision sur le Point 2.....	273
Point 7 Planéité de la dalle du sous-sol non-respectée (Non rec. – Ben.).....	274
Christian Morin	274
Claude Mazerolle	274
Jeannot Dubé	274
Martin Bérubé.....	275
Décision sur le Point 7.....	275
Point 13 Récentes fissures observées au bas du cadre de la porte-fenêtre de la cuisine (N'a pas à statuer – Ben.).....	276
Introduction	276
Christian Morin	276
Frédéric Soucy.....	277
Jeannot Dubé	277
Martin Bérubé.....	277



Décision sur le Point 13	277
Point 14 Pente insuffisante de la toiture et trappe d'accès non conforme (N'a pas à statuer – Ben.)	277
Point 16 Hauteur de la dalle du garage (N'a pas à statuer – Ben.)	277
Dossier 11663 – Décision du 4 mars 2026	277
Point 14 – Pente insuffisante de la toiture et trappe d'accès non conforme	277
Introduction	277
Nathalie Gendron	278
Claude Mazerolle	278
Frédéric Soucy.....	280
Jeannot Dubé.....	281
Martin Bérubé.....	281
Décision sur le Point 14 et Point 155	282
Dossier 11262 – Décision du 10 mars 2026	283
Point 1 – Installation septique	283
Introduction	283
Les échanges entre procureurs.....	284
Nathalie Gendron	287
Frédéric Soucy.....	289
Thomas Thibault.....	290
Simon Boucher.....	294
Martin Bérubé.....	303
Décision sur le Point 1	303
Introduction	303
Couverture pour malfaçon et non, couverture seulement pour vice caché	303
Éléments de preuve troublants.....	305
Système jamais mis en fonction et deux experts aux commentaires éditoriaux	309
Autres éléments	311
Conclusion.....	312
Dossier 9733 – Décision du 4 mars 2026	313
Point 78 -Porte-fenêtre qui givre et fenêtre du sous-sol qui n'est pas triple verre givre également	313
Claude Mazerolle	313
Nathalie Gendron	313
Frédéric Soucy.....	314
Martin Bérubé.....	314
Décision sur le point 78.....	314
Point 80 – Glaçons qui se forment aux sorties de l'échangeur d'air et de la sècheuse	314
Claude Mazerolle	314
Frédéric Soucy.....	315
Martin Bérubé.....	315
Décision sur le Point 80.....	315
Point 151 – Protection incendie de la cuisinière à valider	316
Nathalie Gendron	316
Frédéric Soucy.....	317
Décision sur le Point 151.....	317
FRAIS D'ARBITRAGE.....	317
FRAIS D'EXPERTISES	317
Frais de l'Entrepreneur	318
Frais des Bénéficiaires.....	318
Frais pour Gesfor et UrbaSolutions	318
Frais pour Claude Mazerolle	319
Conclusion.....	322
TRAVAUX CORRECTIFS	322
CONCLUSION	322
Article 11 du Règlement.....	323
Points.....	323
Frais d'expertises.....	332



Frais d'arbitrage	332

SENTENCE

Introduction

Dossiers

- [1] Le Tribunal a d'abord été 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 GCR du 14 septembre 2023, dans le dossier de garantie 217232-9733, reçue par le CCAC le 12 octobre 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 27 octobre 2023, c'est le dossier S23-101201-NP.
- [2] Le Tribunal a été saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en vertu du *Règlement* de la même décision de la GCR, reçue par le CCAC le 13 octobre 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 29 février 2024, c'est le dossier S23-101301-NP.
- [3] Le Tribunal a été saisi de deux demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur en vertu du *Règlement* de deux décisions de la GCR du 3 septembre 2024, dans les dossiers de garantie 217232-9733 et 217232-11065 reçues par GCR le 25 septembre 2024, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 11 octobre 2024, ce sont les dossiers S24-092501 et S24-092502.
- [4] Le Tribunal a été saisi de quatre demandes d'arbitrage par les Bénéficiaires de quatre décisions de la GCR du 3 septembre 2024 dans les dossiers de garantie 217232-9733, 217232-11065, 217232-11262 et 217232-11663, reçues par CCAC le 1^{er} octobre 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 11 octobre 2024, ce sont les dossiers S24-100101, S24-100102, S24-100103 et S24-100104.
- [5] Le Tribunal a été saisi de trois demandes d'arbitrage par les Bénéficiaires de trois décisions de la GCR, soit une décision du 10 mars 2026 (217232-11262), dossier S26-033001, décision du 4 mars 2026 (217232-11663), dossier S26-033101 et décision du 4 mars 2026 (217232-9733), S26-033102, et par la nomination du soussigné comme arbitre les 2 avril pour les deux premiers dossiers et le 5 mai 2026 pour le troisième
- [6] Enfin, le Tribunal a été saisi d'une demande d'arbitrage reçue par le CCAC le 14 mai 2026 d'une décision du 15 avril 2026 (217232-14882), suivi par un désistement des Bénéficiaires le mardi suivant, 19 mai 2026, le tout confirmé à l'audience le 21 mai 2025 c'est le dossier S26-051401, pour lequel il reste à disposer des frais vu le désistement.
- [7] Les douze dossiers ont été réunis pour enquête et audition.



Points en arbitrage et ententes alléguées

- [8] Après sept conférences de gestion du 24 mai 2024 au 18 décembre 2025, le Tribunal a déploré à l'audience le fouillis quant à la liste précise des points soumis en arbitrage ;
- [8.1] à la dernière conférence de gestion du 18 décembre 2025, les parties devaient s'entendre sur les points qu'il restait à trancher par le Tribunal et envoyer une liste définitive avant le début de l'audience en janvier 2026 ;
 - [8.2] à l'audience, les deux parties n'avaient pas de liste identique, trois points ont été ajoutés par les Bénéficiaires par rapport à la liste que le Tribunal avait reçue comme définitive ;
 - [8.3] le fouillis s'est prolongé au jour 7 on a soulevé le point 146 pour lequel les Bénéficiaires ont confirmé qu'il n'était pas en arbitrage alors que l'Entrepreneur disait qu'il était sur la liste (et sur le tableau envoyé le 15 mai 2026) ; au jour 8 quand l'expert Dubé a commenté le point 125 cité au rapport complémentaire de Monsieur Mazerolle, ce dernier écrivant en janvier 2026 « l'entrepreneur a changé la vitre. Le problème est résolu » et pour lequel, les procureurs de l'Entrepreneur ont confirmé qu'il n'était pas en arbitrage ;
 - [8.3.1] la même chose pour le point 140, pas en arbitrage non plus.
 - [8.4] de même que pendant son délibéré (donc après la fin de l'audience), le Tribunal a constaté qu'au tableau envoyé le 15 mai 2026, il y a un Point 30 *Accumulation d'eau - côté intérieur au niveau de la base des portes-fenêtres de la cuisine et de la salle à manger*, supposément en arbitrage de l'Entrepreneur, mais qui n'est pas en arbitrage car jamais annoncé.
- [9] Le Tribunal souligne que la liste des points traités dans la présente sentence est la liste définitive.
- [10] Le matin de l'audition du 15 mai 2026, les procureurs de l'Entrepreneur ont envoyé un tableau des points sur lesquels, l'Entrepreneur avait accepté de faire les travaux correctifs « Commentaire Jeannot Dubé « Travaux correctifs à faire » » ;
- [10.1] le Tribunal leur a demandé : est-ce que ce sont les travaux correctifs que l'Entrepreneur est prêt à faire, s'engage à les faire ?
 - [10.1.1] le procureur répond « non, à ce tableau on reprend les commentaires de Jeannot Dubé, et la nature des travaux est mentionnée dans son rapport mais toutes les propositions qui sont là sont encore d'actualités, ce sont des propositions mises sur la table – parce qu'ils veulent la confirmation que s'il fait les travaux ça va régler le problème parce qu'à chaque fois que son client a fait des interventions ça a été remis en question d'ailleurs, les interventions faites dans le



passé on reste dans l'attente d'une confirmation à savoir, si les interventions sont adéquates, on n'a pas encore la position des Bénéficiaires. C'est ça qui est délicat, on est bien prêt à y retourner mais on a une épée de Damoclès » ;

[10.2] le Tribunal lui demande : ce que vous dites c'est que du point de vue légal, ce tableau ne sert pas à grand-chose pour les ordonnances à venir du Tribunal ?

[10.2.1] Il répond qu'il partage le point de vue du Tribunal ;

[10.3] le Bénéficiaire intervient : ce tableau représente les discussions entre les avocats des parties Entrepreneur et Bénéficiaires, et finalement il n'y a pas eu d'entente et donc, aucune date n'a été communiquée par l'Entrepreneur qu'il viendrait faire des travaux donc c'est trop facile de dire qu'on a refusé qu'il vienne les faire ;

[10.4] le conciliateur Bérubé intervient : en plus des points en arbitrage, il y a des points reconnus par GCR, corrigés par l'Entrepreneur mais dont les travaux correctifs n'ont pas été validés, ni par GCR ni par les Bénéficiaires.

Version applicable du CCQ : version 2010 et non version 2015

[11] L'Entrepreneur a soulevé une objection : la version du Code national du bâtiment utilisée par l'ingénieur Mazerolle dans tous ses rapports est la version 2015 et non, 2010 applicable au bâtiment ;

[11.1] le Tribunal a répondu l'avoir aussi remarqué à la lecture du dossier ;

[11.2] c'est aussi ce qu'a mentionné la GCR dans ses décisions de septembre 2024, cette question n'est donc pas une surprise pour les Bénéficiaires et l'ingénieur Mazerolle à l'audience de 2026.

[12] Pour l'Entrepreneur qui a signé son contrat avec les Bénéficiaires, c'est le Code 2010 qu'il est appliqué à cette époque au point de vue contractuel.

[13] Le Tribunal a demandé à la procureure des Bénéficiaires : quelle est la version applicable d'après vous pour la maison de votre client?

[13.1] elle répond que son expert a dit 2015.

[14] Le Tribunal demande à l'ingénieur Mazerolle pourquoi il a utilisé la version de 2015 ?

[14.1] Il répond parce que la municipalité a adopté dans ses règlements le Code de construction du Québec en vigueur, il réfère à l'Article 5 à la page 8 de son rapport du 6 juillet 2023 :

Juridiction de construction :

Le Règlement de construction numéro 2014-261 de la municipalité de Saint-Juste-du-Lac, adopté le 10 juin 2010, stipule à l'article 2.2 Code de construction du Québec :



Tout bâtiment doit être conforme aux dispositions du Code de construction du Québec (R.R.Q., B-1.1, r. 2), au Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment (R.R.Q., c. B-1.1, r. 1) et à ses amendements.

En cas de contradiction entre le Code et le présent règlement, les dispositions du présent règlement prévalent.

[15] Le Tribunal lui indique qu'aucune date de version du Code n'est citée dans le règlement de la municipalité et le permis a été émis en juillet 2022 ;

[15.1] l'ingénieur Mazerolle montre comme preuve de son application un document émis par le Conseil National de Recherches du Canada sur l'arrivée de son Code 2015 ;

[15.1.1] ce à quoi le Tribunal a répondu que c'était le Gouvernement du Québec qui faisait les lois au Québec, pas le Conseil National de Recherches du Canada ;

[15.1.2] l'Entrepreneur dit qu'on est dans la période de transition, une période de 18 mois après février 2022, l'Entrepreneur avait le choix d'utiliser la version 2010 ou 2015.

[16] La procureure des Bénéficiaires conteste : elle dit se fier à son expert qui a appliqué le Code de 2015 alors qu'une autre version n'est pas au contrat ;

[16.1] le Tribunal a rejeté la contestation des Bénéficiaires ;

[16.1.1] son expert est ingénieur et non juriste, il n'est pas là pour donner une opinion juridique ;

[16.1.2] la Ville n'a pas spécifiquement adopté le Code de 2015, l'Entrepreneur n'a pas à l'appliquer – ce dernier dit avoir appliqué le Code de 2010 à son contrat.

[17] En contre-preuve, l'ingénieur Mazerolle a montré un tableau (P-EXP-1.1) dans lequel il dit avoir fait la comparaison des articles du Code 2010 et du Code 2015, il affirme que dans le cas de tous les articles qu'il a notés dans son rapport, on constate qu'il n'y a aucun changement entre les deux Codes pour les articles qu'il a traités – le Tribunal rappelle, avec égards, que les normes pour le radon ne sont pas les mêmes d'une version à l'autre.

Conclusion

[18] Le rôle du Tribunal n'est pas de convaincre un témoin expert ingénieur, qui savait au moins depuis septembre 2024 que son opinion juridique quant à la version applicable au bâtiment résidentiel de ses clients était contestée par la GCR, le rôle du Tribunal est d'appliquer les décrets du Gouvernement.



- [19] En fin du troisième jour d'audience (sur dix jours), le Tribunal a montré à tous (partage d'écran), le site de la RBQ.gouv.qc.ca¹ au *Chapitre Bâtiment du Code de construction du Québec en vigueur de 2021 à 2025* –

Adoptées en novembre 2021, les modifications au chapitre I, Bâtiment, du Code de construction sont entrées en vigueur le 8 janvier 2022. Une autre modification élargissant la portée des mesures de protection contre les gaz souterrains est entrée en vigueur le 2 juin 2022.

Ce chapitre du Code de construction est constitué du Code national du bâtiment (CNB) 2015, auquel s'ajoutent les modifications apportées pour le Québec. Il remplace la version précédente en vigueur depuis juin 2015.

Les bâtiments dont les travaux de construction ou de transformation **débutent le 8 juillet 2023 ou après cette date** doivent respecter les exigences de cette édition du chapitre I, Bâtiment, du Code de construction. Elle inclut : [...]

Période transitoire : **Les bâtiments dont les travaux de construction débute entre le 8 janvier 2022 et le 7 juillet 2023 peuvent respecter la précédente** ou la nouvelle édition du chapitre I Bâtiments, du Code de construction.

- [20] Encore à l'audience, le Tribunal a montré à tous le décret *Concernant le Règlement modifiant le Code de construction* : Décret 1419-2021, 10 novembre 2021 (G.O.Q. 24 novembre 2021, 153^e année, n^o 47, p. 6909) – à la fin (p. 7125) on trouve les deux paragraphes suivants sur l'entrée en vigueur (45^e jour de la publication) et la période de transition de 18 mois après ce 45^e jour :

5. Malgré l'article 1.02, introduit par l'article 1 du présent règlement, les dispositions du chapitre I du Code de construction, telles qu'elles se lisaient le (indiquer ici la date correspondant à celle qui précède la date d'entrée en vigueur du présent règlement), **peuvent être appliquées** à la construction d'un bâtiment ou à sa transformation, telle qu'elle est définie dans ce chapitre, à la condition que les travaux aient débuté avant le (indiquer ici la date correspondant à **18 mois après la date d'entrée en vigueur du présent règlement**).

6. Le présent règlement entre en vigueur le quarante-cinquième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec

- [20.1] ce décret du Gouvernement du Québec confirme la conclusion du Tribunal, qui est aussi celle de la GCR et de l'Entrepreneur, que c'est le Code version 2010 qui s'appliquait aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur, et dans le litige devant lui, aux obligations cautionnées par l'Administrateur GCR.

¹ <https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-d'intervention/batiment/la-reglementation/chapitre-batiment-du-code-de-construction/chapitre-batiment-du-code-de-construction-du-quebec-en-vigueur-de-2021-a-2025/>



[21] En plaidoirie au jour 10, alors que le Tribunal avait déjà montré à l'audience à tous par partage d'écran :

[21.1] où dans la Gazette officielle du Gouvernement du Québec, apparaissait la période transitoire pour le Code version 2010 (Décret 1419-2021, 10 novembre 2021 (G.O.Q. 24 novembre 2021, 153^e année, n° 47, p. 6909)) et

[21.2] la page explicative sur le site web de la Régie du bâtiment ;

les Bénéficiaires ont produit sous un seul fichier pdf comme « Autorité 2 » un raboutage de deux sujets ou deux documents totalement différents qui n'ont pas rapport (raboutés par une personne inconnue du Tribunal) :

[21.3] dans le premier document de 5 pages, on parle de la période transitoire pour l'application du Code de **2005** à la suite de l'adoption du Code 2010, le texte n'a donc aucune espèce de pertinence ;

Ce chapitre du Code de construction est constitué du Code national du bâtiment (CNB) 2010, auquel s'ajoutent les modifications apportées pour le Québec.

Toute nouvelle construction ou transformation réalisée entre juin 2015 et janvier 2022 et qui ne se prévalait pas des modalités prévues pour la période transitoire devait respecter cette édition du Code.

Tout comme lors de l'édition précédente, une période transitoire de 18 mois était prévue. **Les dispositions du chapitre I du Code de construction approuvé par le décret no 293-2008 du 19 mars 2008** pouvaient être appliquées à la construction d'un bâtiment ou à sa transformation, à la condition que les travaux aient débuté avant le 13 décembre 2016.

[21.3.1] les dispositions du décret de 2008 était pour le Code version 2005² :

Adopté par décret en **mars 2008**, les modifications au chapitre I, Bâtiment, du Code de construction sont entrées en vigueur le 17 mai 2008. Ce chapitre du Code de construction est constitué du **Code national du bâtiment (CNB) 2005** [...] ;

[21.4] dans le deuxième document de 4 pages du même fichier « Autorité 2 », on parle que les travaux après le 8 janvier 2022 sont sous le Code 2015, mais sans absolument aucune mention de la période transitoire qui est aussi citée ailleurs sur le site de la RBQ ;

[21.5] avec égards, cette plaidoirie est rejetée comme n'étant pas conforme au droit applicable, soit le décret dans la Gazette Officielle du Québec

² <https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-d'intervention/batiment/la-reglementation/chapitre-batiment-du-code-de-construction/chapitre-batiment-du-code-de-construction-du-quebec-en-vigueur-de-2008-a-2015/>



pourtant montré à tous à l'audience tout comme l'avait été, le bon extrait du site de la Régie du Bâtiment.

La preuve d'expert

[22] Les Bénéficiaires ont produit leur preuve principalement par un témoin expert, l'ingénieur Claude Mazerolle.

[23] L'article 231 C.p.C. débute ainsi :

L'expertise a pour but d'éclairer le tribunal et de l'aider dans l'appréciation d'une preuve en faisant appel à une personne compétente dans la discipline ou la matière concernée.

[24] Le Tribunal n'est pas lié par l'opinion de l'expert des Bénéficiaires :

[24.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*³,

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.]

[24.2] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*⁴, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

[...] la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause [...]

[25] Ces principes sont établis depuis longtemps par les tribunaux d'arbitrage établis en vertu du *Règlement*, en 2006, dans l'affaire *Syndicat de la copropriété des habitations Henri-Deslongchamps c. La garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ et Gestion Giovanni Scalia inc.*⁵, notre ancienne collègue M^e Johanne Despatis, arbitre, écrit :

[35] En cette matière, le fardeau de la preuve incombe au bénéficiaire et même en présence d'une expertise, le tribunal doit, comme c'est la règle, appliquer la norme de la prépondérance pour décider quelle version retenir.

[26] Le témoin expert n'est donc pas là pour tout simplement reproduire la position d'une partie, sans autre preuve pour la soutenir que sa signature au rapport.

³ 1991 1 RCS 374.

⁴ 1929 RCS 341, p. 343.

⁵ *Syndicat de la copropriété des habitations Henri-Deslongchamps c. La garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ et Gestion Giovanni Scalia inc.*, GAMM, 2005-12-007-02, 2006-12-26, Me Johanne Despatis, arbitre, <https://t.soquij.ca/Tk89P>



- [27] D'après la Cour d'appel, dont dans ses arrêts dans dans *Premier Tech ltée c. Dollo*⁶ et *Fournier c. Lamonde*⁷, l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique.
- [28] Si les arrêts de la Cour suprême et de la Cour d'appel cités aux paragraphes précédents s'appliquent tout autant aux tribunaux judiciaires qu'aux tribunaux statutaires, c'est encore plus pertinent pour le Tribunal d'arbitrage spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle qui voit défiler sur de nombreuses années plusieurs ingénieurs, technologues et ouvriers spécialisés, alors même que la Cour suprême⁸ a reconnu le droit des arbitres de « faire leur propre opinion ».
- [29] 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.**
- [30] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre d'un administrateur d'un plan de garantie⁹.
- [31] La garantie offerte est prévue à l'article 10 du *Règlement*, que le Tribunal invite à relire avec soin :
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. Pour la mise en oeuvre 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

⁶ *Premier Tech ltée c. Dollo*, 2015 QCCA 1159 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gk1dr>>

⁷ *Fournier c. Lamonde*, 2004 CanLII 76676 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/gnt4k>>

⁸ *Cité de Sainte-Foy c. Société Immobilière Enic Inc.* 1966 CanLII 41 (CSC), [1967] RCS 121, <<https://canlii.ca/t/1xd0m>>, cité par Patrice Garant, La preuve devant les tribunaux administratifs et quasi judiciaires, 1980 21-3-4 *Les Cahiers de droit* 825 (à la page 840), 1980 CanLIIDocs 311, <<https://canlii.ca/t/8wbqtg>>.

⁹ 3223701 *Canada inc. c. Darkallah* 2018 QCCA 937 par [22] ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094 par [10] <<https://canlii.ca/t/gwnj6>>



délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

3° la réparation des malfaçons **existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année** qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des **vices cachés** au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont **découverts dans les 3 ans** suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; [...]

- [32] Dès 2004, la Cour d'appel du Québec a jugé dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹⁰ que :

[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. [...]

[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**. Les dispositions pertinentes du *Règlement* quant à la réclamation se trouvent aux articles 18, 19 et 20. Ils prévoient : [...]

- [33] L'article 19.1 du *Règlement* permet une extension du délai de dénonciation si l'Entrepreneur n'a pas procédé à l'inspection pré-réception conjointement avec les Bénéficiaires « à moins que ces derniers [l'Entrepreneur ou la GCR] ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an » ;

[33.1] dans le cas présent, seule a eu lieu une inspection pré-réception pour l'intérieur du bâtiment, aucune pour l'extérieur ;

[33.1.1] quant à l'extérieur, vu la preuve, il est impossible pour le Tribunal de conclure que le manquement de l'inspection conjointe a eu une incidence sur les reproches apparents des Bénéficiaires à l'extérieur après que leur expert l'ait vu en février 2023 et émis son premier rapport en mars 2023.

Exigences de leur expert pour les travaux correctifs

- [34] Vu la longueur de la présente sentence, le Tribunal aborde cette question tout de suite et non à la toute fin comme c'est la pratique.

¹⁰ [2004 CanLII 47872 \(QC CA\)](#), AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



- [35] Le Tribunal a à décider si la maison actuelle a des malfaçons ou des vices par rapport aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur selon la couverture prévue par le *Règlement* sur le plan de garantie.
- [36] Le Tribunal est confronté à ce qui lui semble être quelques malentendus de la part des Bénéficiaires et de leur expert :
- [36.1] les Bénéficiaires ont employé le verbe « statuer », en disant qu'ils laissaient leur expert « statuer » sur les réclamations ;
 - [36.1.1] mais le verbe employé n'est pas conforme avec le droit car le Tribunal, qui est celui qui statue après que l'Administrateur GCR a statué, n'est pas lié par l'opinion du témoin expert ;
 - [36.2] les Bénéficiaires demandent à ce que les travaux correctifs soient selon les exigences de leur expert ;
 - [36.2.1] mais cette exigence n'est pas conforme au droit car il appartient à l'Entrepreneur (art. 2099 du Code civil) à déterminer les travaux correctifs sans le droit du Bénéficiaire de s'immiscer dans les travaux.
- [37] En contre-interrogatoire ;
- [37.1] le Bénéficiaire a demandé à l'Entrepreneur s'il allait suivre les recommandations de son ingénieur ;
 - [37.1.1] l'Entrepreneur a répondu, qu'à part les ententes que leurs experts ont eu sur le terrain sur certaines étapes, il allait suivre les « recommandations de mon ingénieur je n'ai pas à suivre les recommandations de votre ingénieur » ;
 - [37.2] cela ne va-t-il causer une insatisfaction et vous faire revenir?
 - [37.2.1] il répond que des recommandations ne sont pas appropriées.
- [38] Le Tribunal parle de malentendu :
- [38.1] les Bénéficiaires sont chez eux, ils peuvent faire les travaux qu'ils souhaitent ;
 - [38.1.1] toutefois, ici, ils font appel à la garantie offerte par le *Règlement* qui renvoie aux obligations prévues au Code civil ;
 - [38.2] de façon subsidiaire, la situation aurait pu être différente si leur ingénieur était intervenu AVANT la construction de la maison, et en théorie, ses exigences auraient alors pu faire partie des obligations contractuelles de l'Entrepreneur garanties par la GCR à la suite d'un autre contrat ;
 - [38.3] néanmoins, dans le présent dossier ;
 - [38.3.1] d'une part, leur témoin expert arrive APRÈS la conclusion du contrat et il déborde de la simple question de l'avis technique d'un témoin expert ;



38.3.1.1. en donnant son opinion juridique sur ce qui aurait dû être prévu au contrat avant sa conclusion, ce qui n'est pas permis en droit, i.e., un expert peut être amené pour éclairer le Tribunal sur des éléments techniques hors la connaissance du Tribunal, mais pas comme expert juridique pour interpréter des contrats ;

[38.4] d'autre part, le Code civil stipule en toutes lettres que les moyens à être utilisés pour remplir l'obligation de résultat appartiennent à l'Entrepreneur, donc ni aux Bénéficiaires, ni à l'ingénieur des Bénéficiaires ;

[38.4.1] l'article 2099 se lit ainsi : « L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution » ;

[38.5] la Cour d'appel dans l'arrêt *Construction Réal Landry inc. c. Rae*¹¹, a maintenu la décision arbitrale qui avait retenu la solution proposée par un expert :

[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. [...] ;

[38.6] plus récemment, la Cour d'appel *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*¹², cite Vincent Karim, *Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, p. 501, n° 1265.

4. Distinction avec le libre choix des méthodes d'exécution des travaux

1265. Il importe, également, de faire le parallèle entre les articles 2099 et 2117¹³ C.c.Q. Même si le client a un droit de regard sur le déroulement des travaux effectués par l'entrepreneur, ce dernier conserve le libre choix des moyens d'exécution des travaux (choix de la main-d'oeuvre et des matériaux, organisation des travaux, etc.), sauf stipulation contraire au contrat. Cette autonomie dans l'exécution des travaux a, d'une part, pour effet de refuser au client le droit de s'immiscer dans l'exécution des travaux et, d'autre part, de faire assumer la responsabilité de l'ouvrage à l'entrepreneur. [...] (note du Tribunal : souligné dans l'arrêt).

¹¹ 2011 QCCA 1851 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fncfl>>.

¹² 2020 QCCA 495 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/j6bqz>>.

¹³ **2117.** À tout moment de la construction ou de la rénovation d'un immeuble, le client peut, mais de manière à ne pas nuire au déroulement des travaux, vérifier leur état d'avancement, la qualité des matériaux utilisés et celle du travail effectué, ainsi que l'état des dépenses faites.



Historique des relations contractuelles

Introduction

[39] Le Tribunal note que si le cahier de pièces de l'administrateur indique :

A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 juin 2022
la pièce A-1 au cahier n'est pas un *contrat d'entreprise signé* mais une liste d'éléments sur papier entête Construction Qualité-Confort non signée par les Bénéficiaires.

[40] Le document signé est en P-1, soit une liste d'éléments, ou devis, avec les signatures à la page 6 de la pièce.

[41] Vu le litige devant la Cour supérieure, le Tribunal reproduit de façon plus détaillée que de coutume, ses notes quant aux témoignages entendues à l'audience.

Preuve à l'audience

Christian Morin

[42] Il a contacté Monsieur Soucy la première fois fin 2021 et début 2022.

[43] Les Bénéficiaires ont été référés à l'Entrepreneur Frédéric Soucy sur les conseils d'un ami.

[44] Soucy a demandé de lui envoyer un croquis s'il voulait.

[45] Il a approuvé les plans P-2, pas signés mais en disant « c'est ça qu'on veut » ;

[45.1] par courriel du 16 février 2022, les Bénéficiaires ont écrit « Cela est parfait. Alors, en se fiant aux dimensions de la chambre du RDC qui indique 12x11, mais en regardant l'espace à gauche, elle aurait finalement environ 12X12 ce qui serait encore là parfait. » ;

[45.1.1] le Tribunal fait remarquer que le dernier plan est daté d'avril ;

[45.2] pour la préparation du devis, c'était déjà tout écrit, beaucoup de questions ont été posées beaucoup de mots étant inconnus ;

[45.3] à son souvenir il n'y a pas eu beaucoup de versions du devis (P-1, signé le 20 juin 2022) ;

[45.4] après le chantier a commencé un peu avant ou après les vacances de la construction ;

[45.5] il a visité le chantier de façon sporadique – au début il y allait à tous les jours jusqu'à on lui défende en août d'aller parler aux employés –

[45.5.1] on lui a demandé d'aller sur le chantier pour rencontrer les employés, mais les gens (ferblantier, plombier, électricien) lui posaient plein de questions auxquelles il ne pouvait pas répondre (où mettre ceci ou cela), à un moment donné il a parlé et ça a créé une distorsion – il s'est fait dire (Frédéric



Soucy) de ne pas retourner qu'il n'avait pas d'affaires à répondre aux sous-traitants ;

[45.5.2] à la question ce n'est pas arrivé qu'il soit allé sur le chantier car on lui demandait d'approuver ?

45.5.2.1. il répond non, « personne lui demandait des conseils ».

[46] Ils sont emménagés le 25 novembre 2022.

[47] Il restait encore à faire les travaux de revêtement extérieur et autres (gouttières, remblai, etc.).

[48] Le formulaire de pré-réception (A-3) est signé le 25 novembre 2022 par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur.

[49] Ils ont fait le tour un court laps de temps, 15 ou 20 minutes, dans les jours qui ont suivi avec un représentant de l'Entrepreneur qu'ils ne connaissaient pas, qui leur a dit de leur envoyer une liste de choses à faire, certaines ont été faites d'autres pas ou pas correctes.

[50] Il affirme avoir envoyé une liste manuscrite qui, le Tribunal ayant demandé où elle était au dossier, à quelle date elle était, s'est fait répondre qu'elle n'était pas au dossier et quelle n'a pas été envoyée à la GCR, mais il a envoyé une dénonciation à la GCR que les travaux n'avaient pas été faits ;

[50.1] il produit au deuxième jour d'audience en P-72, le texto avec cette liste manuscrite du mardi 29 novembre 2022 ;

[50.1.1] quand il était avec Pierre-Luc [Dufour, représentant l'Entrepreneur], il a dit « pas de problème je vais revenir », il n'a pas de nouvelles, le 29 il a envoyé cela et le 30 il a demandé de l'appeler – certains des éléments on en avait parlé le 25, d'autres non ;

[50.2] il n'a pas eu de réponse – ils ont fait des choses là-dessus suite aux dénonciations, mais pas tout ;

[50.3] il a pris possession de la maison – Pierre-Luc n'est pas revenu avec nous pour faire le formulaire de réception GCR en décembre après que le revêtement extérieur a été installé ;

[50.4] le 8 décembre il a envoyé une nouvelle liste pour connaître son plan de match pour différents éléments.

[51] Après avoir vu des drapeaux orange et rouges au début 2023, il a mandaté l'ingénieur Mazerolle après que l'Entrepreneur lui a dit « si tu n'as plus confiance en moi, engage un ingénieur ».

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

[52.1] la liste manuscrite du 29 novembre, vous confirmez que tous les travaux ont été effectués?



- [52.1.1] il répond non : le clou de la fenêtre au-dessus de la porte patio, il dit que c'est le seul ;
- [52.2] la liste du 8 décembre, vous confirmez tous les travaux ont été effectués par l'Entrepreneur ?
- [52.2.1] il répond oui.
- [52.3] dans quel état était les lieux le 25 novembre ?
- [52.3.1] il répond c'était poussiéreux et brin de scie, pratiquement à la grandeur ;
- [52.4] à la réception ?
- [52.4.1] il a fait un tour de la maison à l'intérieur, on a marché en bas au rez-de-jardin, on a marché au rez-de-chaussée, on a fait le tour brièvement ;
- [52.4.2] il pense qu'on n'a pas fait toutes les pièces, on a ouvert toutes les portes des pièces qu'on a visité, on n'a pas ouvert toutes les fenêtres ;
- [52.4.3] ça n'a pas été tellement long, on a eu plus d'échanges verbaux qui ont été plus long ;
- [52.4.4] la visite des lieux a duré 15-20 minutes ;
- 52.4.4.1. à la sous-question, est-ce possible si je vous dis que la visite des lieux ait duré 1 heure 45 ?
- 52.4.4.2. Il répond c'est possible ;
- [52.5] est-ce qu'il se souvient avoir mentionné à la visite des lieux (réception) trois petites déficiences ?
- [52.5.1] il répond non – il se souvient avoir mentionné une graffigne de poignée de portes et qu'ils l'ont changée – il se souvient d'une retombée – il ne souvient pas avoir parlé d'une graffigne de peinture ;
- [52.5.2] à la sous-question, est-ce que c'est possible que ces trois éléments sont les seuls que vous ayez mentionnés à la visite, il répond que c'est possible ;
- [52.6] s'il reconnaît les photos prises par Pierre-Luc Dufour à la réception ?
- [52.6.1] il répond oui ;
- [52.7] quant aux traces sur le plancher sur une photo (E-6.3 prise le 25 novembre à 6h58)?
- [52.7.1] il dit qu'il les a vues et en a parlé à Pierre-Luc Dufour ;
- [52.8] à la sous-question, des traces que l'on voyait à la réception ? Il répond oui ; si le plancher avait été nettoyé, il y avait de la poussière partout ailleurs (comptoirs, etc.) ;



[52.9] s'il savait que l'Entrepreneur allait venir avec des formulaires de la GCR pour la réception ?

[52.9.1] il répond qu'il n'était pas familier avec ça, il n'était pas certain parce que ce n'était pas terminé, on en a parlé « là », il savait qu'il y avait des formulaires à signer à la réception ;

[52.10] si c'est possible qu'on lui ait remis une copie du formulaire de réception ?

[52.10.1] il répond que lui il ne l'a pas vu, il n'a jamais eu ça dans sa main ;

[52.10.2] l'Entrepreneur produit en E-5 la totalité des échanges textes entre Pierre-Luc Dufour et Christian Morin de novembre 2022 à janvier 2023 incluant le 25 novembre 8 :18, le Bénéficiaire Morin a écrit : « est-ce toi qui a le formulaire GCR? » ;

[52.10.3] lui il habitait à ¾ km de là pendant environ 5 mois, il n'avait pas encore emménagé.

Pierre-Luc Dufour

[53] Pierre-Luc Dufour s'occupe principalement auprès de l'Entrepreneur de la gestion des chantiers, du personnel et de l'approvisionnement en matériel.

[54] Son rôle dans le présent chantier a été de s'en occuper à partir du 24 novembre, vu les vacances de Frédéric Soucy, date à laquelle il a fait une petite tournée, lavage des lieux et une pré-inspection pour s'assurer que tout était correct pour la livraison initialement prévue le 25 novembre 2022 ;

[54.1] il a alors fait du ménage, des ajustements de dernière minute pour que tout soit correct le lendemain, 25 novembre ;

[54.2] il a nettoyé la plomberie, il s'est assuré que le débit était bon dans la plomberie, il a fait le tour, regardé les prises électriques, il a testé l'ensemble des composantes électriques.

[55] Depuis 2020, il a procédé à des inspections avec Frédéric Soucy pour que ce soit lui qui les fasse par la suite, avant cette date il a assisté à 10-12 livraisons de maison.

[56] Le 25 novembre, il avait rendez-vous à 10 heures avec Monsieur Morin pour la réception ;

[56.1] au préalable il est parti de chez lui à 4 heures, arrivé vers 6 heures, il restait à mettre du scellant sur la dalle de béton du sous-sol, il a terminé la première couche vers 6h45-7h00, il a attendu 30-45 (puis il dit 40-45) minutes (le fabricant recommande 20-25 minutes entre les couches), puis il a appliqué la deuxième couche pour que tout soit sec à l'arrivée de Monsieur Morin.



[57] Il savait qu'il devait la même journée prendre la remorque des Morin qui contenait leurs meubles et la déposer près de la maison pour qu'ils puissent faire leur déménagement le 26, lendemain de la réception ;

[57.1] il a essayé de bouger la remorque mais il en a été incapable.

[58] A la question, combien de temps a duré la visite de réception avec les Bénéficiaires, il répond qu'elle a eu lieu pas mal dans les délais qu'on voit habituellement, aux alentours de deux heures il dirait, ils ont commencé vers 10h15, terminé vers 12h15-12h30 ;

[58.1] ce qu'il a fait est ce qu'il fait toujours, soit une visite des lieux, on se promène, on fait le tour des pièces- salle de bain, s'assurer que tout est correct ;

[58.1.1] on fait le tour du bâtiment mais dans ce cas c'était seulement pour l'intérieur étant donné qu'il y avait encore des travaux à parachever à l'extérieur, on était à faire le revêtement extérieur ;

[58.2] c'était une livraison partielle donc il ne réceptionnait seulement que l'intérieur du bâtiment, on a fait le tour de l'intérieur de bâtiment, on se promène à 5 pieds des murs à la lumière du jour pour inspecter le plâtre, la peinture, on se permet d'inspecter le plancher qu'il a inspecté la veille en le lavant, on fait le tour des salles de bains, on essaie les robinets et tout, on procède par la suite à remplir le document de la réception.

[59] À la question si des déficiences, des dénonciations, des problèmes ont été soulevés lors de la visite de réception ?

[59.1] Il répond qu'il avait préalablement photographié le 24 la poignée de la porte-patio qui avait une égratignure et on avait noté un accroc dans le plâtre (une petite malfaçon dans le travail de plâtre à la peinture environ 1 pouce par 1 pouce) à la retombée en haut de la cuisine et une petite tache sur un mur ;

[59.1.1] les trois éléments constatés sont au dossier sous E-8, trois photos prises par le témoin (E-8.1, une tache, 8.2, la poignée qui semble avoir eu un coup d'exacto quand on aurait déballé la porte, c'est mineur – et 8.3 la retombée) ;

[59.2] quant au formulaire de réception (pièce A-3) ;

[59.2.1] on avait indiqué la finition de la chute à linge, le double fond manquant, ça a été finalisé par la suite ;

[59.2.2] c'est coché « réception – avec réserve » car il restait des travaux à parachever à l'extérieur, donc on faisait une préreception de l'intérieur étant donné que Monsieur Morin et Madame Gendron emménageaient dans la maison et on devait se planifier une deuxième visite pour l'inspection des travaux extérieurs ;



59.2.2.1. cette deuxième visite n'a pas eu lieu ;

[59.2.3] on n'a pas indiqué de date de fin de travaux, étant donné qu'on arrivait à l'hiver, certains travaux s'effectuent mal pendant l'hiver, et c'était difficile de mettre une date prévue de fin des travaux ;

[59.3] quant à l'ambiance, la réception s'est bien déroulée.

[60] Le lendemain 26 novembre il a reçu un texto de Monsieur Morin mentionnant avoir constaté quelque chose de majeur ;

[60.1] en E-5 pages 2 et 3/21 « Quand tu pourras, j'ai besoin de t'informer d'un constat, svp, merci et bonne soirée » - le témoin « Quel est le constat ? » - Morin : « une majeure à voir avec les yeux ».

[61] Il a contacté Monsieur Morin pour savoir ce qui en était, ce dernier a répondu que sa dalle de béton avait l'épaisseur d'une feuille de papier par endroit au sous-sol ;

[61.1] il lui a répondu que c'était impossible, que c'était probablement des morceaux de styrofoam qui se sont détachés lors de la coulée, même si on passe l'aspirateur au préalable le béton est coulé à l'aide de brouettes, ce n'est pas impossible que le styrofoam remonte à la surface étant plus léger que le béton et lors du polissage une crème se fait pour faire la finition du béton, cette crème passe par-dessus le styrofoam – par la suite quand on marche, qu'on frotte qu'on met une pression sur la petite crème elle peut s'écailler ;

[61.1.1] ici c'est une dalle à la finition polie ;

[61.2] c'est le seul élément mentionné ;

[61.3] à ce moment-là on prend une petite torche, on brûle le styrofoam en surface, on met un ciment de réparation, on revient sabler un petit peu, puis refaire le scellant sur l'entièreté de la dalle ;

[61.4] on n'a pas convenu de date pour faire ces travaux.

[62] Le lundi suivant, les « gars » sont revenus sur le chantier, lui il est retourné sur le chantier le mardi 29 novembre pour aller porter du matériel pour le revêtement extérieur puis il est rentré dans la maison et a rencontré les Morin qui lui ont remis une liste de constats qu'ils avaient faits pendant la fin de semaine, qu'ils ont envoyée par texto (la liste manuscrite est partie de E-5, pages 5 et 6) ;

[62.1] étant donné que lui il ne s'occupe aucunement des soumissions et des contrats, il ne sait pas ce qui est au contrat de Monsieur Morin, donc il a envoyé la liste à Frédéric Soucy et on a convenu, ce dernier et lui, de regarder cela à son retour de vacances ;

[62.2] puis éventuellement, les interventions demandées ont été faites (mais non pas la semaine d'après par les ouvriers qui ont préféré travailler sur l'extérieur vu la saison hivernale qui approchait au lieu de faire des



petits points mineurs à l'intérieur; pas toute la liste dont certains points devaient être discutés avec Monsieur Soucy).

[63] Puis le 8 décembre il reçoit un texto de Monsieur Morin (E-5, p. 9) qui ajoute des points à la liste (thermopompe, porte de garage, gouttière, etc.) ;

[63.1] à sa mémoire tous ces travaux additionnels ont été faits mais il doit confirmer avec Monsieur Soucy qui a repris le dossier.

[64] Puis il a été avisé que les Morin ont envoyé une liste à la GCR en janvier.

[65] Appelé à commenter la photo du 4 août 2022, E-23.1, il dit que c'est une photo prise par lui (Dufour), tout comme E-23.2, E-23.3- ;

[65.1] l'Entrepreneur prend trois semaines de vacances l'été, et pour être prêt au retour des vacances pour le gars de la fondation on avait décidé de remblayer la première partie de la fondation qui était la section anti-gel— il a posé une plaque vibrante, on voit la plaque dans la deuxième section de la fondation ;

[65.2] à la photo E-23.3 on voit le concassé, la pierre nette apposé autour de la fondation avec le drain qui est recouvert par la membrane géotextile ;

[65.3] sous la membrane c'est du $\frac{3}{4}$ nette, de la pierre concassée drainante, qui recouvre le drain, le bigot, le drain on le voit à l'extrême droite de la photo E-23.2 vis-à-vis la semelle du haut on voit le bigot drain, si on zoome la photo on voit le drain qui rentre sous la pierre nette, on remet 8-10-12 pouces de pierre nette tout dépend des endroits et on remet la géotextile par la suite par-dessus pour prévenir que le drain se bouche avec le temps.

[66] A la photo E-22.1 (17 juillet 2023, 10h49) prise par le témoin Dufour, c'est le trou laissé dans la salle mécanique pour l'arrivée de l'entrée d'eau ;

[66.1] ce trou-là devait être bouché étant donné qu'on ne l'a pas utilisé, l'entrée d'eau est entrée ailleurs ;

[66.2] avant la prise de la photo, Monsieur Soucy a coulé au préalable le béton auto-nivelant super liquide pour venir remplir la canalisation laissée sous la semelle, travaux à faire en plus d'une étape ; une fois le béton séché, lui il a refermé le pare-vapeur, qu'il a membrané, par la suite il a remis les étages de styrofoam (Isorad, marque du styrofoam) nécessaires pour la bonne isolation puis a recoulé un ciment par la suite pour boucher le trou

[66.2.1] à E-22.4 (17 juillet 11h26) on voit le 4 pouces de béton qui a été recoulé.

[67] En contre-interrogatoire des Bénéficiaires, à la question :

[67.1] sa formation ?

[67.1.1] il a ses cartes de menuisier depuis 2013, avec Monsieur Soucy comme contremaître à partir de 2015 ;



[67.2] pourquoi il a fait des travaux de scellant le matin même de la réception ?

[67.2.1] il y avait des petites taches, mineures, de plâtre ou autre chose comme ça, sur le béton dues aux travaux, on avait fait sabler et polir au préalable la veille par un sous-traitant – lui après ces travaux il a fait un lavage le 24 [novembre] pour pouvoir mettre son scellant tôt le matin ;

[67.3] vous avez parlé de vos interventions sur le styrofoam dans la dalle (vous bruliez, après vous réparé), est-ce que la surface est unie avec le reste du scellant installé ?

[67.3.1] il répond que la surface est unie avec le reste ;

[67.4] il n'y a pas de démarcations après ?

[67.4.1] il répond que dans le béton il y a des démarcations, il ne peut pas faire une réparation qui n'a aucune démarcation – il y a des variations de couleur dans le béton, lors du polissage quand les cimentiers applicateurs polissent le béton ça fait un *ramagé* (note du Tribunal : parsemé de petites taches), c'est ce qui donne l'effet de beauté du béton, avec des sections plus foncées, d'autres plus pâles ;

[67.4.2] la dalle a été coulée il y a quatre ans bientôt, s'il fait une réparation dans la dalle, qu'il coule un nouveau ciment, le temps que ce ciment-là reprenne la même couleur qu'avant ça prend un délai et ça ne veut pas dire que ça va donner exactement la même couleur

[67.5] le trou à la salle mécanique à être complété – à quel endroit c'est indiqué dans le formulaire de la réception ?

[67.5.1] il répond que ce n'est pas indiqué ;

[67.6] en réponse à une question du Tribunal : il ajoute qu'il n'y a pas de plancher chauffant dans le garage.

Frédéric Soucy

[68] Frédéric Soucy est le président de la société Entrepreneur créée en 2012, il a fait 150 résidences au minimum (depuis 2012, plus de 100), il a une résidence secondaire dans la région de la maison objet de l'arbitrage.

[69] Il a rencontré le Bénéficiaire la première fois en novembre 2021 à Cabano, les discussions se sont continuées en janvier 2022 sur la finalité du projet.

[70] Des échanges de courriels ont eu lieu pour les plans (pièce E-7), même en octobre 2021.

[71] Les plans sont faits par un technicien en architecture externe, Bertrand Tudeau.

[72] Au final, il a sorti un des plans qu'un de ses clients venait d'utiliser avec l'autorisation de ce dernier.



- [73] Dans un échange de courriel du 16 février 2022 (E-17) ;
- [73.1] Soucy à Morin : Objet : FWD : Pour approbation (son procureur, puis le témoin, affirme que c'est le plan P-2) ;
- [73.2] Morin à Soucy : « Cela est parfait. Alors en se fiant aux dimensions de la chambre du RDC qui indique 12 x 11, mais en regardant l'espace à gauche, elle aurait finalement environ 12 x 12 ce qui serait encore là parfait ».
- [74] Il ajoute que Monsieur Tudeau ne cote (mettre la date) jamais ses plans.
- [75] Il a alors envoyé les plans à ses fournisseurs pour avoir leurs prix pour pouvoir faire une soumission aux Bénéficiaires.
- [76] Il réfère à l'intégralité (à partir de mars 2022, pièce E-20) de l'échange des textos entre les parties.
- [77] Ils se sont rencontrés deux heures à ses bureaux en mars.
- [78] Ils sont allés sur le terrain avant la signature du contrat, identifié où il fallait bûcher.
- [79] Il a présenté une première estimation vers le début avril pour donner un budget, il a au final trois versions des estimations.
- [80] Il a réservé les plages horaires pour le printemps, mais les Bénéficiaires n'avaient pas encore acquis leur terrain (leur vendeur n'avait pas encore fini avec les arpenteurs), ils n'avaient pas de permis.
- [81] Il lui semble que c'est le 20 mai que les Bénéficiaires ont acquis leur terrain.
- [82] Le terrain était encore « foresté » au complet, il n'y avait pas accès ni marché dessus, il ne connaissait pas encore le terrain, les pentes du terrain.
- [83] Quant au bûchage, c'est le client qui est responsable du bûchage, dans son estimation c'est toujours le plan qu'il soumissionne, il n'a pas encore visité le terrain ;
- [83.1] dans ce dossier, Monsieur Morin a demandé son aide et il lui a suggéré un Monsieur qui est à la retraite et il a accepté.
- [84] On a fait le bûchage le 20 – 21 mai.
- [85] Le Tribunal demande : vous n'avez pas fait signer de contrat préliminaire, de contrat d'entreprise ?
- [85.1] il répond qu'à son souvenir il n'a pas fait signer de document, ce n'est pas systématique à chaque projet que les institutions financières les demandent ;
- [85.2] pour le devis P-1, il utilise un logiciel de l'APCHQ, qu'il a toujours utilisé et aujourd'hui il travaille avec le même.
- [86] Au devis P-1, il est écrit une allocation de \$25,000 plus taxes pour Excavation/Remblais, installation septique et puits car on ne connaît pas l'état des sols du terrain, on ne peut pas établir un prix à l'avance (aurons-nous un



roc, faudra-t-il sortir du sol du terrain qu'on pourra réutiliser ou non, etc.), aucun excavateur ne veut donner une estimation fixe, pour l'installation il faut analyser le sol et pour le puits, après une certaine distance il y a un supplément tant du pied de facturé.

- [87] Le 14 juin ils ont eu l'analyse de sol pour l'installation septique.
- [88] En juin, ils (lui et les deux clients) ont implanté le bâtiment ensemble sur le terrain, planté les piquets.
- [89] Quant à l'estimation, c'est difficile de donner un prix fixe quand on ne connaît pas la date des travaux vu que les prix des fournisseurs sont valables pour un court terme.
- [90] Arrivé au contrat, le seul endroit où il a fait un ajustement est à la partie « structure », environ 1,100\$ réclamés en janvier.
- [91] Ils se sont rencontrés dans le loft ;
 - [91.1] le loft, c'est près du chantier, à sa résidence secondaire, est un appartement qu'il avait fait au-dessus du garage pour y loger ses parents en visite ou ses employés ;
 - [91.2] les clients ne pouvaient renouveler leur bail pour le 1er juillet, c'était pour les loger pour les dépanner il a convenu que ses employés et ses parents viennent au chalet, et de louer son loft aux clients.
- [92] Le 18 juin le client demande « la clé [du loft] et [de] discuter des fenêtres et du contrat » (E-20).
- [93] Le 19 juin, ils ont discuté des portes et des fenêtres (pas de photos, mais des documents), les clients avaient demandé de faire un exercice dans le but de diminuer les coûts.
- [94] Le contrat E-10 montre le contrat des portes et fenêtres entre le fournisseur et l'Entrepreneur ;
 - [94.1] le Tribunal fait remarquer que même si cette pièce a la mention à droite en haut « Contrat », le document n'est pas signé donc ce n'est pas la preuve d'un contrat ;
 - [94.2] le Tribunal demande s'il existe une version signée de E-10, et le témoin répond non pour les clients
 - [94.2.1] le Tribunal demande pourquoi il montre cette pièce si elle n'est pas signée ;
 - 94.2.1.1. il affirme qu'il existe un contrat signé par lui et son fournisseur ;
 - [94.3] le Tribunal dit que E-10 n'est pas un contrat car il n'est pas signé.
- [95] Le 20 juin a eu lieu la signature du contrat de construction ;
 - [95.1] ça a été signé avec Monsieur Morin le 19 juin, et le 20 juin, le lendemain ou le soir même avec Madame Gendron qui était au travail ;



- [95.2] il a fait le tour avec Monsieur Morin qui a alors signé le document, Madame a signé le lendemain ;
- [95.3] à ce moment-là il habitait à son chalet près des Bénéficiaires, il a été là le temps des travaux sauf quelques jours.
- [96] Il a procédé à l'excavation les 13 et 14 juillet ; il n'y a pas eu de problématique à l'excavation faite en présence de Monsieur Morin ;
- [96.1] on analyse que le niveau du terrain est très accentué, la maison, où elle est située, il avait un repère de 12 pouces au-dessus de la fondation ;
- [96.1.1] il avait expliqué au client que le chemin forestier qui menait au lieu partagé entre divers chalet, qui n'est pas une rue, non verbalisé, que ça prenait des fossés entre le terrain et le chemin, ça prenait un fossé de drainage, puis que la maison, au niveau qu'on la sortait, allait avoir une pente jusqu'à ce fossé-là, qu'il allait y avoir un drainage vers la rue vers le fossé ;
- [96.2] le Tribunal lui demande : la maison va être plus haut que la rue ?
- [96.2.1] Il répond que c'est impossible parce que pour mettre la maison plus haute que la rue il aurait fallu faire un remblai d'une dizaine de pieds parce que le terrain est accentué ;
- [96.2.2] à l'endroit où les clients ont choisi de poser là où on construit la maison par rapport à la distance du chemin, on était déjà dans la pente qui est *très, très, très* (note : dit trois fois) accentué – la pente penche vers le lac, le terrain se draine vers le lac ;
- [96.2.3] le vendeur du terrain, quand il a retravaillé le chemin par la suite, il a créé un fossé de l'autre côté mais le chemin est rendu accentué comme le terrain, non plat – le chemin vient se vider *asteure* vers le terrain – en partant, le chemin d'accès devrait être remis à niveau et avoir un drainage en bordure de chemin avant d'entrer sur le terrain pour le contrôle des eaux ;
- [96.2.4] Monsieur Morin avait déjà fait part au propriétaire de ça, qu'il allait devoir capter ses eaux de son chemin, qu'il était venu faire un petit canal dans la ligne de terrain qui n'était pas suffisant à ce moment-là.
- [97] Quand ils ont fait l'excavation, ils sont tombés sur un sol non remanié et non sur un sol végétal, un sol stable ;
- [97.1] à un moment donné il a évalué qu'il voulait couler les fondations avant les vacances de la construction alors que le permis n'était pas encore émis nécessaire pour que les fondations soient coulées ;



- [97.2] il a mis de la pression sur le client vu la coordination des sous-traitants qui étaient très occupés – ils ont confirmation du permis le 18 ou 19 juillet, ils ont commencé la fondation.
- [98] Il a expliqué à Monsieur Morin qu'il recommandait des semelles de fondation de 30 pouces au lieu des 24 pouces au plan, pour avoir une meilleure stabilité au sol, ce que le client a approuvé.
- [99] Aussi lors de l'excavation, quand il arrivait dans la transition d'antigel aux côtés, au niveau où il arrivait avec le plan, il tombait sur un sol qui n'était pas adéquat « à mon goût à moi » pour assir une fondation donc il a proposé de continuer les fondations antigel plus loin, vers le chemin pour limiter soit une compaction, venir remblayer ce qui aurait retarder le projet car à Saint-Just-du-Lac il n'y a pas de carrière ça aurait pris des camions, on perdait une semaine de travaux pour corriger le sol – il a conclu d'allonger la section antigel dans les côtés de maison, on est à environ 6 pieds de la façade avec les antigel, on a avancé de 8 pieds supplémentaires les trois sections antigel de la fondation.
- [100] À la page 6 du plan (P-2) dans les côtés de fondation, on voit les pointillés de la semelle existante où ça arrêtrait, c'est le niveau de la fondation antigel, s'il était arrêté là à son avis il manquait une stabilité sur le sol pour le sol à enlever à cause du degré de pente ;
- [100.1] il a prolongé l'antigel, il a continué son excavation plus profonde aller vers le chemin (dans le secteur à gauche du plan, où on voit la ligne 12'-0"), et de l'autre côté pareil au central et à l'autre extrémité à droite ;
- [100.1.1] cela permettait de commencer les fondations le lendemain mais il devait toujours attendre le permis, toutefois attendre du nouveau matériel à St-Just et de procéder à la compaction, on oublie ça de faire les fondations avant les vacances et il n'avait pas de disponibilité après les vacances ;
- [101] Ils ont fait les fondations, laissé la cure selon les étapes, et au retour des vacances ils ont fait le remblai de cette section d'excavation pour la partie antigel– donc tout ce qui était drain, périmètre autour, etc., la pierre nette, la partie basse, le remblai intérieur des fondations.
- [102] Par la suite il y a eu les fondations de la partie supérieure, la fondation principale vers le 8 août, laissé la cure du béton autour du 22 août le remblai des fondations, finaliser la pierre nette, rabattre les géotextiles à la section arrière puis commencer le montage autour du 30 août ;
- [102.1] pour ce qui a été décrit ci-haut, Monsieur Morin était au chantier à tous les jours, et on se parlait aussi au chalet (vu qu'il habitait toujours au loft).
- [103] Tout a bien continué, puis les clients avaient demandé une toiture de tôle, lui leur avait dit que le déneigement de cette toiture était très difficile il avait recommandé une membrane soudée, c'est ce qui avait été écrit sur le contrat signé le 20 juin et cédulé avec son sous-traitant ;



- [103.1] ils ont continué à avoir des discussions car les clients étaient incertains il leur a dit que ça va se ressembler, c'est aux alentours de \$2,000-\$3,000 il n'y a pas une grosse différence ;
- [103.2] (p. 76 de l'échange E-20) le 31 août 2022, le témoin écrit : « on doit prendre un décision pour la toiture se matin :) parce qu'on va etre rendu la lundi, donc si on change pour la tole je vais commande une membrane sous couche et commande la tole ajd :) » ;
- [103.2.1] il a annulé le fournisseur de membranes, il commande la membrane de protection car il faut recouvrir le plywood sur la toiture le plus rapidement possible dès qu'il est posé, il s'est arrangé pour avoir la membrane dès la semaine suivante ;
- [103.2.2] les clients ont choisi le modèle de tôle le plus économique des deux choix qu'il a proposé dans les derniers jours de l'installation.
- [104] A la page 78 (E-20), il est question des dimensions de la poutre ;
- [104.1] le client dit tu me créditeras le matériel, je m'en occupe ;
- [104.2] le client s'est arrangé avec un Monsieur Gendreau ;
- [104.3] le témoin avait fait faire un plan d'ingénieur avec Acier Leroux ;
- [104.4] on a travaillé avec le plan initial car on a eu finalement le *steeldeck* (tablier en acier) et les deux poutres d'acier.
- [105] Toutes les demandes d'extras sont dans des courriels avec chaque étape des prix ;
- [105.1] son procureur réfère à un courriel E-13 du 20 septembre 2023, un résumé « Voici les détails des coût supplémentaires du projet jusqu'à maintenant » (note : 11 éléments avec des prix, puis trois ajouts à venir) ;
- [105.1.1] le Tribunal fait remarquer que le 20 septembre il a envoyé un courriel sur les extras et que Monsieur Morin a répondu qu'il avait des questions ;
- [105.2] à la question de son procureur, qu'avez-vous fait après que Monsieur Morin vous a répondu ?
- [105.2.1] il répond qu'on se voyait à tous les jours sur le chantier, au loft, on a expliqué en détails tous ces éléments – à un moment donné il a parlé du balcon arrière, il a demandé ce qu'on peut faire comme travaux pour allonger un toit, la partie où il y a l'atelier en bas ;
- [105.2.2] il a fait un dessin sur un coin de table et lui a montré le prix, le client a dit c'est parfait ça me convient ;
- [105.2.3] le soir le client a dit on annule, puis plus tard il a demandé une autre solution, puis le client a confirmé qu'on allait de



l'avant mais en enlevant l'option des rampes donc il a fait le balcon, la membrane, le fascia, mais il a éliminé les rampes à la soumission.

[106] Le 20 septembre, il y a eu la visite avec l'électricien avec Monsieur Morin et Madame Gendron pour le lieu de la pose des encastrés et prises de courant ;

[106.1] lui il a fait la tournée après les travaux et il y a une modification, une alcôve dans la cuisine au mur (qui n'a pas rapport avec l'électricité, aucune remarque sur l'électricité (et E-21, échange avec Madame Gendron lundi 10 octobre, pris rendez-vous pour le 12 octobre), on a alors fermé les murs.

[107] (p. 101 de E-20 13 octobre, la photo est la première version de la retombée avec le tuyau avant son déplacement pour le cacher dans la retombée le lendemain) - On a eu une demande pour faire une retombée dans la cuisine (« le tuyau devrait être à l'intérieur de la retomber et non dans l'armoire ») ; comme le plafond était en pente, les clients ne voulaient pas avoir un plafond perdu en haut des armoires, donc avec le cuisiniste ils ont convenu ensemble d'avoir une retombée, il a eu une directive de leur part de donner les dimensions pour faire une retombée, qu'il a dû recommencé après que le cuisiniste lui dise avoir fait une erreur quant aux dimensions, puis en même temps Madame Gendron quand elle a vu le tuyau elle a dit il va passer dans les armoires – le lendemain il a déplacé le tuyau (enlevé et reposé dans la retombée), ça *clairait* les armoires, tout cela sans frais elle était super contente ;

[107.1] le seul extra qui a été chargé est la retombée initiale, le reste n'a rien été facturé, il n'y a pas eu de frais pour le déplacement du tuyau.

[108] On n'avait pas encore le branchement avec Hydro Québec car ça prenait une prolongation de ligne, ce qui tombait dans les mains des ingénieurs et des décisions avec les clients et comme il devait faire des travaux de plâtres nécessitant un contrôle de l'humidité il a installé un temporaire électrique, il a fait l'achat d'un fil électrique (un filtech), dont il ne se souvient pas de la longueur mais un 300-400 pieds certain, pour alimenter la maison avec un 100 ampères temporaire.

[109] Puis vient l'entrée électrique, suite à la visite faite avec l'électricien qui a suggéré aux clients de mettre le mat sur le côté du garage, il y avait eu une partie souterraine qui avait été convenu ensemble – rendu là il a discuté avec le client, on a regardé les alternatives avec Hydro-Québec, on ne sait pas encore où la ligne va passer, il explique que si Hydro-Québec acceptait d'enlever un poteau pour ne pas qu'il (le client) paie le poteau qui traverse tout son terrain pour alimenter l'extrémité de la rue, il pourrait avoir son entrée souterraine qu'il avait demandée à la même place sur le plan que la future roulotte avec installation d'égouts et d'eau et d'électricité qu'il avait demandée.

[110] Il est revenu en décembre, le 21 décembre il a reçu les rampes, il envoyé un message texte sans réponse (E-21 p. 8, 9, 10) ;



[110.1] le 22 décembre il écrit aux clients « pas urgent, pour planifier l'installation des rampe extérieur et le sous traitant de la thermopompe Et planifier une rencontre pour faire une tourne des supplément » ;

[110.2] le client écrit « je te rappellerai le 26 décembre. Impossible avant », et là l'Entrepreneur écrit « On voulait installer les rampe demain matin » ;

[110.3] il affirme qu'il voulait avoir accès le 22 décembre pour faire les travaux le lendemain ;

[110.3.1] le Tribunal lui signale que ce n'est pas ça qui est écrit, c'est écrit « pas urgent, pour planifier » et non je veux faire les travaux le lendemain avant Noël.

[111] Comme les factures étaient payables dans les 30 jours, les trois semaines de vacances des Fêtes l'obligeaient à supporter novembre, décembre et janvier, aujourd'hui il est à \$200,000 plus les extras.

[112] Il confirme que la Caisse le paie directement.

[113] Le 19 janvier il a une communication qu'Hydro avait planté des poteaux

[113.1] on opérait toujours avec un 100 ampères temporaires.

[114] Le 23 janvier une communication pour l'installation du verre Fenplast dont le verre givré demandé, des modifications ont été faites en cours de route, à 2 reprises des modifications au contrat pour des sens de porte, des verres givrés

[115] il dit que c'est pas mal à partir de novembre qu'ils ont coupé les ponts ;

[115.1] au moment où les Bénéficiaires faisaient beaucoup de changement et que les interprétations étaient toujours différentes, qu'ils mettaient beaucoup de pression, ;

[115.2] « ça s'est détérioré en novembre dans le sens de la confiance envers vous », il ne voit pas pourquoi il y aurait un manque de confiance dans l'autre sens à cette époque ;

[115.3] pendant qu'il faisait les travaux correctifs en souhaitant avoir des paiements, il leur a conseillé de prendre un ingénieur, vu que les choses qu'ils demandaient, ça n'arrêtait jamais ;

[115.4] il dit que c'est faux d'alléguer que ça s'est détérioré pendant l'été alors qu'il lui aurait interdit de parler à ses gens ;

[115.4.1] c'est début octobre – fin septembre, « que vous commenciez à être dans les bottines à dire le métier des soustraitants, les soustraitants ont dit « s'il ne sort pas, on s'en va » », donc il lui a dit de ne pas être sur le chantier à la pause (ou pose?) des sous-traitants et qu'il allait pouvoir le rencontrer en fin de journée quand la main-d'œuvre ne serait pas sur place, de respecter les normes de sécurité qu'il ne respectait pas il ne portait pas de casque, il n'avait pas de bottes à cap ;



[115.5] c'est normal de voir sa maison quand on est en train de la construire mais il faut respecter les normes de sécurité et les recommandations de l'Entrepreneur sur place ;

[115.5.1] il n'a pas à lui fournir un casque ;

[115.6] il a terminé le revêtement extérieur le 15 décembre, il manquait les rampes et faire la tournée extérieure qu'il n'a pas pu faire ;

[115.7] à la question, pourquoi vous n'avez pas fait les travaux correctifs reconnus par la GCR ?

[115.7.1] il répond être allé sur les lieux à un minimum 10 reprises pour faire les travaux correctifs ;

[115.7.2] à toutes les fois qu'il y est allé, « on faisait la liste, vous en rajoutez toujours et vous n'enlevez jamais les points qu'on fait, jamais, c'est toujours on recommence, on recommence, on tourne en rond, on n'a pas de contact direct », ;

[115.7.3] toujours passé par les avocats, c'est la première fois qu'il ne passe pas directement avec ses clients, il veut juste pouvoir régler mais il ne sait pas où il s'en va.

[116] Au Bénéficiaire Monsieur Morin qui demande qu'il aimerait savoir quand son chantier s'est terminé, doit-il encore porté un casque ?

[116.1] le Tribunal répond que la décision de la GCR a une date de fin des travaux au sens du *Règlement* et date de réception, elle n'est pas portée en arbitrage, ce débat n'est pas devant le Tribunal d'arbitrage.

Les témoins experts

Claude Mazerolle

[117] Claude Mazerolle est membre au Québec et au Nouveau-Brunswick de l'Ordre des ingénieurs (dans cette dernière province, l'ordre porte un autre nom), ingénieur depuis quarante-six ans, reconnu comme témoin expert comme ingénieur civil spécialisé dans le domaine des structures.

[118] Il vit à quatre heures de route de la maison de ses clients.

[119] Dans son premier rapport il a effectué une analyse à partir de photos remises par Monsieur Morin, il y a eu une inspection le 26 février 2023, le rapport a suivi.

[120] Quand il fait une visite, il prend des photos et prend les mesures nécessaires .

[121] Il y a eu d'autres éléments (photos, courriels, etc.) qui lui ont été soumis, il les a traités dans un complément d'expertise sans qu'il n'y ait eu de visite.

[122] En contre-interrogatoire, il confirme ;

[122.1] n'être jamais été sur les lieux pendant la construction de la résidence ;



[122.2] que ses constats à ce sujet sont sur les informations données par le Bénéficiaire, à défaut d'avoir pris les photos lui-même lors de la construction.

Jeannot Dubé

[123] Il est membre de l'Ordre des technologues professionnels, il a un DEC en architecture en 1985, il a travaillé comme technicien en bâtiment par la suite, aussi inspecteur en bâtiment pour la ville de Rimouski, puis depuis 2006 sur l'expertise en la matière, il a une licence RBQ comme entrepreneur général, le Tribunal la déclaré témoin expert en bâtiment, comme technologue.

[124] Son mandat dans ce dossier, en décembre 2024 à la suite de la réception de documents de Monsieur Mazerolle, de vérifier les points, vérifier en février 2025 en présence Monsieur Soucy, Mazerolle, des propriétaires ;

[124.1] ça a bien cheminé – le but était de faire le tour et voir s'il n'y avait pas de solutions pour réduire les points en questionnement.

[125] Une liste avait été préparée par le procureur de l'Entrepreneur à vérifier en rapport avec les documents envoyés (voir la liste pages 4 à 22 du rapport Dubé, la liste telle qu'elle était à l'époque).

[126] Il a pris les points un par un, essayant de clarifier le point soulevé, puis avec un échange avec Monsieur Mazerolle et les clients.

La facturation et l'article 11 du *Règlement*

Historique

[127] Les décisions rendues par la GCR, dont la première remonte au 14 septembre 2023 (A-33), mentionnent ce qui suit :

Selon les informations qui nous ont été fournies, il appert qu'une somme approximative de **181 872 \$** 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 fidéicomis 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.

[128] La preuve sur chacun des éléments dans le présent chapitre tient en compte celle rapportée dans la présente sentence sous chaque point concerné.

[129] En bref :



[129.1] pour l'Entrepreneur, dans le cadre du *Règlement* (à différencier de leur poursuite devant la Cour supérieure), cette somme est de 148 696,92\$;

[129.2] pour les Bénéficiaires, selon leur position au dixième et dernier jour d'audience ;

[129.2.1] cette somme est plutôt de 91,356.29\$, composée de ;

129.2.1.1. le solde au contrat d'origine, les factures 2225 et 2226 qui sont les sommes retenues (somme due totale : 74,567.31\$) ; et

129.2.1.2. une partie de la facture des extras 2264, pour laquelle la Bénéficiaire affirme devoir, 16,788.98\$, cette dernière somme composée ainsi :

129.2.1.2.1. une partie avec taxes, au montant de 6,488.98\$, montant avec les taxes ;

129.2.1.2.2. en partie en argent comptant 10,300\$;

[129.3] le différend à trancher pour fixer cette somme n'est pas le solde au contrat d'origine (74,567.31\$, soit un solde sur la facture 2225 et le total de la facture 2226), mais trois factures d'« extras » ;

[129.3.1] la première 2264 pour laquelle les Bénéficiaires ne reconnaissent qu'une partie (16,788.98\$ sur un total de 64 975,18 \$) ;

[129.3.2] la facture 2528 pour des travaux après la livraison du bâtiment résidentiel, soit l'installation de rampes dont on avait crédité préalablement le montant ;

[129.3.3] la facture 2385 pour des travaux « extras » ;

129.3.3.1. travaux effectués avant la remise de la facture des extras 2264 et non discutés au moment de la remise de la facture des extras 2264 ;

129.3.3.2. mais facture émise après la première décision de la GCR du 14 septembre 2023.

Montant fixé par le Tribunal d'arbitrage

[130] Pour les motifs ci-après détaillés, vu la preuve, vu les représentations de part et d'autre, vu le droit applicable, le Tribunal conclut de fixer le montant sous l'article 11 du *Règlement* à un total de **132 036,23\$**, comprenant :

[130.1] factures 2225 et 2226 (solde du devis) : 74,567.31\$

[130.2] facture 2264 : 48 583.84\$ + 2 429.19\$ + 4 846.24\$: 55 859.27\$

[130.3] facture 2528 : 1,400.00\$ + 70.00\$ + 139.65\$: 1,609.65\$

[130.4] facture 2385 : 0.00\$



Martin Bérubé

[131] Le conciliateur de la GCR n'a pas dans ses notes à l'audience le nom de la personne qui lui a donné ce montant de 181 872 \$ inscrit à ses décisions mais ajoute que, quoiqu'il en soit, quand la GCR prend en charge les travaux, et on n'en est pas là, le service responsable de la prise en charge de la GCR rencontre les Bénéficiaires et leur font signer une convention de dépôt des sommes, et discutent avec eux des sommes dues.

[132] Le conciliateur affirme aussi que ;

[132.1] normalement, le montant dû apparaît au formulaire de réclamation des Bénéficiaires, toutefois ;

[132.1.1] le formulaire de réclamation a une question « Retenez-vous une somme d'argent sur le solde du prix de vente ? » ;

[132.1.2] la réponse des Bénéficiaires était « non ».

[133] Normalement, l'information vient du formulaire, et d'apprendre d'emblée que le contrat était avec des [travaux] additionnels, il a dit « ça me prend des montants », tout comme il a dû fixer une date de réception.

[134] En contre-interrogatoire des Bénéficiaires ;

[134.1] à la question, d'où vient le montant de \$181,872 ?

[134.1.1] il répond que pour l'instant il l'ignore ; quelqu'un lui a donné ce montant, de toute façon il est sujet à validation au moment de la prise en charge, ça dépasse le cadre de son travail ;

[134.1.2] si au formulaire c'était écrit 0.79\$ il aurait écrit 0.79\$.

Frédéric Soucy

[135] Le Tribunal note que personne n'a demandé à l'Entrepreneur s'il savait qui avait fourni le montant de 181,872\$ à la GCR ou s'il savait d'où venaient les informations auxquelles la GCR fait référence.

[136] En E-11, l'Entrepreneur produit un tableau pour présenter les factures produites en liasse en E-2 et ajoute que le montant payable au sens de l'article 11 est de 148 696,92 \$;

Facture #2059	21-02-2022	2 430,57 \$	2 430,57 \$	0,00 \$
Facture #2160	31-08-2022	41 732,48 \$	41 732,48 \$	0,00 \$
Facture #2169	30-09-2022	161 211,05 \$	161 211,05 \$	0,00 \$
Facture #2188	26-10-2022	70 249,47 \$	70 249,47 \$	0,00 \$
Facture #2225	30-11-2022	152 954,59 \$	139 610,00 \$	13 344,59 \$
Facture #2226	13-12-2022	61 232,72 \$	0,00 \$	61 232,72 \$
Facture #2264	31-01-2023	64 975,18 \$	0,00 \$	64 975,18 \$
Facture #2274	01-02-2023	(1 609,65 \$)	0,00 \$	(1 609,65 \$)
~~Facture #2273 (intérêts)~~	~~28-02-2023~~	~~3 770,51 \$~~	~~0,00 \$~~	~~3 770,51 \$~~
Facture #2385	25-10-2023	5 917,08 \$	0,00 \$	5 917,08 \$
Facture #2528	04-10-2024	1 609,65 \$	0,00 \$	1 609,65 \$
~~Facture #2529~~	~~04-10-2024~~	~~3 227,35 \$~~	~~0,00 \$~~	~~3 227,35 \$~~
~~Facture #2723~~	~~28-11-2025~~	~~19 827,44 \$~~	~~0,00 \$~~	~~19 827,44 \$~~



Total somme payable sans intérêts ~~468 524,36~~
(ratures du Tribunal, vu ce qui suit) :

[136.1] au dernier jour d'audience, le procureur de l'Entrepreneur ajoute que ;

[136.1.1] pour les fins de la garantie (article 11 du *Règlement*), c'est une autre histoire que pour le dossier civil à la Cour supérieure ;

[136.1.2] pour les fins de la garantie, l'Entrepreneur ne réclame pas les deux dernières factures en lien avec des travaux correctifs découlant des décisions de l'Administrateur, la pièce E-11 est le tableau récapitulatif des sommes dues, les deux factures qu'il ne réclame pas sous l'article 11 du *Règlement* est la facture 2723 qui est en lien avec les installations septiques, et 2529 frais de nivellement de terrain (la GCR avait dit dans sa décision quand le Bénéficiaire va niveler, l'Entrepreneur va le faire ensemble) ;

[136.1.3] le Tribunal note ici qu'il arrive avec le tableau à un autre montant total que 148 696,92 \$ mais la différence n'a pas d'importance aux fins des présentes.

[137] L'Entrepreneur affirme que c'est le 27 janvier 2023 qu'il a rencontré les clients pour discuter des extras ;

[137.1] ils ont fait point par point avec toutes les factures, les documents, les justifications de tous les points qui sont dans la facture 2264 ;

[137.2] la pièce E-14 montre les détails des extras, point par point ;

[137.3] après la rencontre tout se passe bien, les clients demandent combien de temps ils ont pour payer la facture ;

[137.3.1] il n'a pas alors [le paiement] les sommes de novembre et décembre 2022, il leur dit qu'il aimerait avoir au moins les paiements de novembre et de décembre rendu là, et que la facture pour les extras peut encore attendre 30 jours et si ça prend un peu plus de temps, ils étaient priés de l'aviser ;

137.3.1.1. ils ont répondu ok c'est beau on va faire nos démarches auprès de la Caisse.

[138] La facture E-14 a pour les items, des annexes J1, J2 etc., parfois les justificatifs ne sont pas en annexe ;

[138.1] il ajoute que le 27 janvier il a présenté toutes les factures avec les items 1, 2, etc. – il a donné les annexes, les copies des factures ont été données plus tard entre avocats, puis il affirme que ça a été donné plus tôt.

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



[139.1]si à leur première rencontre, les Bénéficiaires lui avaient parlé du budget qu'ils avaient?

[139.1.1] il répond qu'on avait parlé d'un budget approximatif ;

[139.2]de combien?

[139.2.1] il répond de \$500-\$550,000 pour la construction seule ;

[139.3]si on vous disait, plus \$425-\$450,000 ?

[139.3.1] il répond qu'il ne peut pas le confirmer il ne s'en souvient pas, il ne se souvient pas (comme alors suggéré par le Bénéficiaire) lui avoir dit que des maisons en bas de \$500,000 il ne construisait pas ça ;

[139.4]vous avez dit qu'ils auraient un clé-en-main ?

[139.4.1] il répond non, ça ne peut pas être un clé-en-main, on ne fait pas de paysagement, quand on fait un clé-en-main tout est fait, il n'y a plus rien à faire, l'Entrepreneur n'a pas fait de cela dans ce dossier.

Christian Morin

[140] L'extérieur de sa maison a été fini fin décembre, juste avant Noel.

[141] Les 3 premières factures d'avancement des travaux ont été envoyées directement à la Caisse, tout comme la 4^e et 5^e factures.

[142] A la dernière il a demandé à la Caisse si ça balançait, c'est au moment où la Caisse a dit qu'il devrait attendre, c'est arrivé avant l'hypothèque légale.

[143] La Caisse (Nancy Lévesque) avait (dixit le témoin) demandé de retenir un montant ;

[143.1]le Tribunal ne reproduit pas ici ce que Nancy Lévesque aurait dit comme étant ouï-dire, mais ce que les Bénéficiaires ont conclu¹⁴ de leur conversation est qu'ils pouvaient retenir un solde pour obtenir des travaux correctifs.

[144] La rencontre des extras a eu lieu le 27 janvier 2023 en présence de son épouse et de Monsieur Soucy (en plus de lui-même), elle a duré un bon deux heures ;

[144.1] le 27 janvier 2023 Monsieur Soucy est venu porter une liste incommensurable d'extras à payer, il a remis cela à ses avocats.

[145] A la question si Monsieur Soucy avait expliqué les montants en long et en large ?

[145.1]il répond qu'à l'époque on était avec nos avocats qui nous ont recommandé d'écouter et de n'émettre aucun commentaire ;

¹⁴ Cette conclusion à la suite d'une conversation est admissible en preuve : *O'Brien* [1977 CanLII 168 \(CSC\)](#), [1978] 1 R.C.S. 591.



[145.1.1] le Tribunal lui demande si avant le 27 janvier, un conflit avait commencé avec l'Entrepreneur impliquant des échanges de lettres ou courriels entre avocats ?

145.1.1.1. il répond en janvier, avant la rencontre du 27 janvier ;

145.1.1.2. le Tribunal note ici que les avocats présents à l'audience ont tenu à clarifier cette réponse :

145.1.1.2.1. la procureure des Bénéficiaires dit que la première lettre envoyée à la partie adverse est en mars 2023 et non avant – une lettre de la procureure datée du 22 mars 2023 est en A-17 du cahier 1928 ;

145.1.1.2.2. le procureur de l'Entrepreneur dit que les Bénéficiaires avait fait une réclamation à la GCR le 19 janvier 2023, au 27 janvier 2023 l'Entrepreneur n'était pas informé de l'existence de cette réclamation, il l'a sue seulement le 4 février ;

145.1.1.2.2.1. le Tribunal note que cette affirmation du procureur de l'Entrepreneur, aussi répétée à d'autres reprises, est inexacte tel qu'il appert de la pièce A-7 du cahier de l'Administrateur 1928 : (1) la réclamation du 19 janvier 2023 a été envoyée par les Bénéficiaires à la GCR et à Frédéric Soucy en même temps, et (2) le 20 janvier 2023, donc une semaine avant la rencontre pour les extras, Frédéric Soucy a envoyé un courriel aux Bénéficiaires avec pour objet « réclamation à la GCR ».

[146] Il reconnaît qu'il y a eu des modifications au devis, mais pas au sujet de *tout ça* (facture 2264 du 31 janvier 2023 montrée au témoin) ;

[146.1] les extras qu'il reconnaît :

[146.1.1] un remplisseur – la chose sous le lavabo mal positionné –

[146.1.2] le foyer au gaz ;

[146.1.3] des portes escamotables ; il y en avait déjà deux, il en a ajouté quatre ;

[146.1.4] la boîte électrique de secours ;

[146.1.5] la porte pour la rampe extérieure ;

[146.1.6] une retombée de cuisine ;



- [146.1.7] un doublage de plancher ;
- [146.1.8] un givrage ;
- [146.1.9] toiture de tôle ; - il n'y avait que la membrane après on a accepté la toiture en extra ;
- [146.1.10] fenêtre du garage ; - d'origine il a vu il y avait une fenêtre incluse dans le devis et il en a mise une autre ;
- [146.1.11] muralux cuisine et salle de bain ;
- [146.1.12] muralex du garage ;
- [146.1.13] finition de côté lac arrière et prolongement balcon arrière, on a dit on laisse tomber ;
- [146.1.14] pour le reste, il ne savait pas qu'il devait payer pour ces autres extras des frais d'administration, profits, frais de transport, sinon ils les auraient faits lui-même, il aurait pu faire tout ça lui-même, il aurait pu aller chercher lui-même, il n'y a jamais eu de discussion, on a reçu les factures après.

[147] À la question, qu'en est-il de l'entrée souterraine qui n'était pas prévu au contrat car au début c'était un mat qui était prévu ?

[147.1] il répond que le problème est qu'il y a eu des retards, son contracteur n'a pas avisé Hydro Québec au bon moment, il ne lui a pas dit que c'est lui qui devait faire toutes les démarches d'Hydro Québec et là ça trainait, l'hiver s'en venait ;

[147.1.1] Hydro a dit que c'est au maître électricien à intervenir, alors même qu'il avait un accord vu un problème de servitude avec le voisin pour passer le fil ;

[147.1.2] Monsieur Soucy est arrivé avec un montant, disant on va passer le fil souterrain du coin de rue jusqu'à ici, lui et son voisin on va avoir un poteau double ;

[147.1.3] il avait aussi le projet d'installer une roulotte sur son terrain pour que sa visite puisse s'installer et regarder le lac, c'est tombé à l'eau ;

[147.1.4] avec tous ces problèmes de mauvaises chronologies, il aurait dû s'arranger avec Hydro ça aurait coûté moins cher et il aurait gardé son mât ;

[147.2] n'est-il pas exact que c'était vous à bucher le terrain ?

[147.2.1] il répond que Monsieur Soucy lui a dit qu'il allait trouver un bucheron qui allait se payer avec le bois, on a un écrit ;

[147.3] n'est-il pas exact que vous n'aviez pas les ressources pour ce faire et que vous avez demandé à Monsieur Soucy de vous en occuper ? Que le plan et devis ne prévoyait pas que Monsieur Soucy buche le terrain ?



[147.3.1] il répond qu'il l'a appris après, « je l'aurais fait faire moi aux dates que moi je veux parce que des bucherons, j'en ai connu, j'en ai trouvé on était rendu à l'année après » ;

[147.3.2] on l'a avisé « on commence demain », si on avait su que ça commençait en juillet la construction, il aurait dès mai buché et nettoyé à sa convenance ;

[147.4] n'est-il pas exact qu'il y a eu un imprévu pour l'excavation ? Qu'il y avait une allocation au contrat de prévue ?

[147.4.1] il répond quand on s'est vu en janvier 2022, c'était 20000, il (Soucy) a rajouté à 25 en disant on ne dépasse jamais ça et le deuxième devis c'était 25 – par texto on a demandé à l'excavateur si on avait dépassé le budget et il a répondu « non » ;

[147.5] avez-vous eu des discussions par la suite avec Monsieur Soucy que cela allait être plus complexe et que ça allait coûter plus cher ?

[147.5.1] il répond non.

[148] Pour la question suivante de son contre-interrogatoire, l'Entrepreneur produit un courriel de 20 septembre 2022 :

[148.1] en E-13, courriel de Frederic Soucy aux Bénéficiaires du 20 septembre 2022 à 15 :13 (la réponse à ce courriel est coupée, produite au complet par les Bénéficiaires en P-80) :

Bonjour Christian et Nathalie,

Voici les détails des couts supplémentaires du projet jusqu'à maintenant.

- Structure (1146,81\$)
- Fondation (2073,17\$)
- Porte et fenêtre (772,63\$) Manque le prix de la dernière modification de la fenêtre givré
- Porte intérieur (escamotable et porte de bois) (2608,38\$)
- Revêtement de plancher (Credit 196\$)
- Appareil de plomberie (629,08\$)
- Toiture de tôle avec membrane sur la maison et membranes sur le petit toit de l'entre (2263\$)
- Porte de garage (506,51\$)
- Foyer au gaz (IIII\$)
- Muralux douche et cuisine + niche (3751\$) + installation
- Credit 2 mur douche en céramique (768\$)
- Il va rester à recevoir les couts pour l'excavation, compaction et buchage du terrain
- Et le puit à savoir les couts réels
- Prolongement du balcon arrière



[148.1.1] (la réponse à ce courriel est coupée, produite par les Bénéficiaires en P-80) :

Allô,

Merci pour le suivi.

Nous avons quelques questions.

Appelle-nous quand tu auras le temps.

Merci

[148.2] à la question de l'Entrepreneur, vous avez dit que les prix des extras n'avaient jamais été discutés ?

[148.2.1] il confirme avoir reçu le courriel E-13 (20 septembre 2022) et ajoute avoir demandé des précisions, *qu'il nous rappelle* ; et

[148.2.2] on a eu les précisions à la rencontre du 27 janvier 2023.

[149] En ré-interrogatoire, quel était l'état de propreté au 25 novembre ?

[149.1] il répond qu'à part avoir passé la moppe sur le plancher du garage, il y avait de la poussière partout et ce n'était pas évident de tout constater ;

[149.2] Monsieur Soucy lui a dit par la suite que c'était normal que les Bénéficiaires fassent le ménage en entrant car sinon il leur aurait chargé \$2,500.

[150] Au rapport Dubé, E-1, p. 63, il est écrit « nous avons constaté qu'il était prévu d'installer une porte en acier » ?

[150.1] il dit que les plans ne le prévoyaient pas mais Monsieur Soucy a mis une porte en acier, ce qui est bien correct, il ne sait pas qui a choisi une porte d'acier.

Nathalie Gendron

[151] En fin d'audience, les Bénéficiaires ont demandé une courte période pour rouvrir leur preuve sur les factures d'extras.

[152] Elle affirme que le montant réellement payable n'est pas les 168,524.36\$ réclamés [en début d'audience, pièce E-11] par l'Entrepreneur, ni le 181,872\$ inscrit par la GCR [dans ses décisions] mais plutôt, un total de 91,356.29\$;

[152.1] de ce montant, il y a bien sûr le montant, pour le dernier décaissement, au montant de 74,567.31\$;

[152.1.1] le Tribunal lui demande : ce montant est toujours entre les mains de la Caisse populaire ? Elle répond « oui » ;

[152.1.2] le Tribunal lui demande : qu'est-ce que la Caisse attend pour le sortir ? Elle répond « on attendait que les travaux soient terminés pour pouvoir payer au final l'Entrepreneur » ;

[152.2] de ce montant, ensuite il y a la facture 2264 [des extras] au total de 16,788.98\$ qui représente le solde (91,356.29\$ - 74,567.31\$) ;



[152.2.1] elle réfère au tableau E-11, les factures 2225 et 2226 sont les sommes retenues (somme due total : 74,567.31\$) ;

[152.2.2] la facture suivante, 2264, est celle qu'elle revoie ici, pour laquelle elle affirme devoir, 16,788.98\$;

[152.3]ensuite le tableau E-11 montre ;

[152.3.1] une facture 2385, elle date du 25 octobre 2023, soit 11 mois après son emménagement ; cette facture n'est pas payable, elle réfère à des choses qui n'ont jamais été discutées, jamais admises, des montants qui n'ont pas été transmis avant et tout à coup, on reçoit une facture 11 mois plus tard – elle conteste ces montants-là.

[153] La pièce E-14, de l'Entrepreneur, « justificatif des extras » reliée à la facture 2264 ;

[153.1]d'abord de façon générale ;

[153.1.1] l'Entrepreneur a ajouté des frais de profits, d'administration, de transport, frais qui ne leur avaient jamais été transmis, frais ce dont ils n'avaient jamais été informés, ce n'est pas écrit au devis ;

[153.1.2] ils ont eu la surprise quand il s'est présenté chez eux le 27 janvier 2023 – pour ces raisons, elle n'a pas considéré ces montants ;

[153.1.3] de plus, l'Entrepreneur a témoigné à l'effet que ces montants ne s'appliquaient pas quand c'était ses employés qui effectuaient les travaux ;

[153.2]E-14 page 3 il inscrit des crédits mais on n'est pas capable de confirmer, on n'a pas de facture.

[154] Il y a une déficience pour la sortie 30 ampères, pour le foyer, pour le muralux, et certains crédits n'ont pas été appliqués.

[155] En conclusion la somme de 16,788.98\$ est séparée par :

[155.1]une partie avec taxes, au montant de 6,488.98\$, montant avec les taxes ;

[155.2]en partie en argent comptant 10,300\$.

[156] En contre-interrogatoire, à la question ;

[156.1]vous avez dit, quand le sujet a été abordé devant Monsieur Bérubé, que quand vous avez fait votre réclamation à la GCR, vous avez inscrit « 0 »\$ comme somme due à l'Entrepreneur, là maintenant c'est 91,000\$ qui est reconnue comme somme due, pourquoi lors de votre dénonciation vous n'avez pas déclaré qu'il y avait des sommes dues à l'Entrepreneur ?



- [156.1.1] elle répond : « c'est simple, je n'avais pas l'information, j'ai reçu de l'information au compte-goutte, j'ai reçu des choses jusqu'en janvier 2024 de l'Entrepreneur, difficile pour nous d'indiquer des montants alors qu'on n'était pas capable de déterminer » ;
- [156.1.2] elle ajoute qu'elle a dû travailler au pic et à la pelle pour tout démêler ;
- [156.2] s'il y a des éléments qu'elle fait valoir pour les extras, il y a un solde contractuel qui apparaît dans le tableau E-11 de 70,000-74,000\$, ce montant vous saviez qu'il n'avait pas été payé, il était prévu dans la soumission initiale, pourquoi vous ne l'aviez pas mentionné ?
- [156.2.1] elle répond « parce que je ne savais pas que je pouvais indiquer un montant, je ne savais pas quoi mettre ; très honnête avec vous, j'ai vu cet endroit vide, je n'ai rien mis et jamais personne ne m'a dit « faut que vous indiquiez un montant, voici comment ça fonctionne » », elle en a déduit qu'elle n'avait pas à mettre montant, elle n'a jamais nié qu'elle devait un montant, elle ne dit pas qu'elle ne doit rien, elle est consciente qu'elle doit payer mais seulement les ententes.

La fixation du montant par GCR en 2023

- [157] Le Tribunal aborde le sujet puisqu'il a été soulevé en plaidoirie par la Bénéficiaire.
- [158] Dans sa plaidoirie, la Bénéficiaire a qualifié d'« Irrégularité majeure [qui] illustre cette carence administrative » le fait que la GCR ait déterminé la somme de 181,000\$ dans sa décision de 2023.
- [159] Le Tribunal considère que l'irrégularité n'est pas celle qui est plaidée :
- [159.1] le formulaire de réclamation signé et daté du 7 février 2023 (pièce A-5) a une question : « Retenez-vous une somme d'argent sur le solde du prix de vente ? » ;
- [159.1.1] la réponse des Bénéficiaires sur ce formulaire qu'ils ont signé était « non » ;
- [159.2] cette réponse du 7 février est à la suite d'une inspection du 18 janvier 2023 ; Antoine Roussel, évaluateur agréé, signe le 19 janvier 2023 une « Inspection progressive d'avancement des travaux » pour la succursale Caisse Populaire des lacs de Témiscouata, concluant que les travaux sont complétés à « 100 % » (pièce A-24, Cahier ADM 1928) ;
- [159.3] la Bénéficiaire affirme à l'audience ne pas avoir su quoi répondre :
- [159.3.1] répondre en donnant la réponse « oui » à la question était une option ;



[159.4]comme dit à l'audience par le conciliateur, la GCR utilise normalement le montant inscrit à ce formulaire sinon, comme ici, il a dû l'évaluer ;

[159.5]les Bénéficiaires se sont adressés à la caution GCR pour des travaux correctifs à leur bâtiment en leur disant que, non, ils ne retenaient pas une partie des fonds sur le prix de contrat, laissant entendre que oui, ils avaient tout payé pour ce dont ils demandent la correction ; dans ces circonstances, il ne fallait pas être surpris d'une évaluation grossière de ce montant.

[160] Le Tribunal n'a fait ici que répondre à leur plaidoirie, réponse qui n'a aucune incidence sur les différends autres que celui sous l'article 11 du *Règlement* qu'il a été appelé à trancher.

Facture #2264 31-01-2023 64 975,18 \$ (avec taxes)

[161] Note : les montants aux Items ci-après sont sans taxe.

[162] Items 1 Excavation, 16365.20\$ Item 2 Installation septique et puits 6 849.44\$

[163] Pour l'Entrepreneur :

[163.1]sur les factures jointes à E-14, dont certaines ont des annotations manuscrites :

[163.1.1] il y a le forage ;

[163.1.2] la facture du plombier car le client voulait une pompe à pression constante (et non variable) ;

[163.1.3] Aqua Ingenium – analyse pour l'installation septique puis la correction de l'installation septique, qui avait été relevée pour se faire en haut du côté de la maison, puis le puits était dessiné en avant de la maison ;

163.1.3.1. Monsieur Morin voulait garder cet espace en haut à droite pour son installation de roulotte peut-être un futur garage donc on a appelé l'ingénieur car il doit approuver par plan d'ingénieur le déplacement de l'installation septique ;

[163.1.4] 6696384 Qc Inc. – c'est la facture de l'installation septique (fosse, raccord à la maison, champ d'épuration selon le plan fourni par Aqua Ingénium) ;

[163.1.5] les frais de déboisement, c'est lui qui a payé le bucheron 1,600\$ inclus dans le total 3960\$ qui est aussi pour le temps que lui a passé là pour ces travaux et pour se déplacer pour l'analyse de sol ;

[163.1.6] location de la plaque vibrante ;

[163.1.7] 6696384 Qc Inc autre facture pour le raccord du puits artésien 15 décembre 2022 (effectué le 16 novembre), ce



n'est que le 15 décembre qu'il a reçu les factures de l'excavateur (note : la facture du 15 décembre y est copiée 2 fois) ;

[164] Pour le Bénéficiaire :

[164.1] Item 1 Excavation :

[164.1.1] il ne sait pas pourquoi un montant total de 16 365.20\$ est là parce qu'on ne l'a jamais avisé qu'il y aurait un surplus, c'est le 27 janvier 2023 qu'il l'a informé de 16 365\$, lui il n'avait jamais demandé de modification en chantier pour l'excavation ;

[164.1.2] au devis, le mot allocation disait que pour excavation il avait dit qu'on ne dépasserait pas 25000\$ plus taxe (à P-1 *Excavation / Remblais, installation septique et puit (allocation 25 000\$ + tx)*) – il ne l'a jamais avisé qu'il y avait dépassement, Soucy savait quel était le budget des Bénéficiaires ;

[164.1.3] bucheron : – il réfère à (E-20, p. 22) un échange du 21 mai 2022, il avait dit : ok je pensais que le défricheur se payais avec le bois – et l'Entrepreneur a répondu : « j'en est pas trouver ici qui voulais, mais si le moulin veut le prendre ca va payer le bucheron en masse » ;

[164.1.4] s'il avait été au courant il l'aurait fait bien avant le 21 mai c'est un terrain environ 195 x 175, une forêt ;

[164.2] Item 2 Installation sceptique et puits (6 849.44) :

[164.2.1] il ne comprend pas parce qu'en principe c'était compris dans l'allocation (citée au sous-paragraphe précédent) ;

[164.2.2] pourquoi il reçoit ça il faut qu'il le sache avant que ça se fasse, pas après coup, c'était compris au devis sous forme d'allocation ;

[164.2.3] c'est à la visite du 27 janvier qu'il a été avisé du montant, en aucun moment il a été avisé avant le 27 janvier qu'il y aurait un montant à ce sujet ;

[164.2.4] il réfère à son échange du 9 juin 2022 (E-20, 50)

« ... de ce que je comprends des courriels, je te dois une facture et je dois demander les permis? as-tu le croquis pour l'emplacement des installations septiques ? – Soucy : il est dans le courriel – non pas la facture – juste les plans que vous devez fournir a la mrc – la facture sera dans le forfait de l'installation septique donc ne pas en tenir compte ;) »

[164.2.5] il n'a pas à payer cette facture, incluse dans le forfait.

[165] Pour la Bénéficiaire :



[165.1]ils considèrent n'avoir aucun montant à verser à l'Entrepreneur vu les échanges, pièce E-20 aux pages 22, 50 et 85 (« pour l'installation septique il respecte son prix ») qui indiquent qu'il n'y a pas de dépassements de coûts ;

[165.2]sur le devis, l'excavation des remblais, des choses comme ça ça apparaît à deux endroits dans le devis – page 1, 2e ligne, et à la page 2, dans la section 2000 ;

[165.3]elle rappelle n'avoir jamais été avisé du dépassement de coûts, au contraire leurs échanges montraient qu'on était dans les montants.

[166] Item 3 portes et fenêtres 1061.41\$

[167] Pour l'Entrepreneur :

[167.1]on avait fait le tour de la commande la veille de la signature du contrat pour construire la maison et le 20 juin on a refait le tour encore ; (le Tribunal note l'absence de pièces justificatives sous E-14) ;

[168] Pour le Bénéficiaire : au Tribunal qui demande des précisions car il doit trancher sur les obligations contractuelles et non seulement sur « moi je veux ci ou ça » ;

[168.1]il répond que c'est tout arrivé après coup, on a demandé des justificatifs, son avocate a tout ça ;

[168.2]il reconnaît que c'est qu'un ajout mais conteste le prix.

[169] Pour la Bénéficiaire :

[169.1]on ne doit rien car d'abord on n'a jamais choisi ou vu les fenêtres ;

[169.2]on n'a jamais été avisé d'un dépassement de coûts ;

[169.3]on n'a jamais vu la facture pour les fenêtres avant qu'il nous transmette le 7 février par courriel la facture, c'est à ce moment qu'ils ont vu les fenêtres en place – le seul ajout a été une fenêtre givrée pour la porte avant, impossible à chiffrer car en E-14 il n'y a aucune facture avec un montant pour cette fenêtre.

[170] Item 4 appareil de plomberie 646.82\$

[171] Pour l'Entrepreneur :

[171.1]facture pour appareils de plomberie, une partie chez Boutique Leblond, plomberie GS, l'allocation vs les appareils, et le pot filler, remplissable mural c'est un ajout, sinon l'allocation aurait été respectée ;

[171.1.1] (646.82) correspond au pot filler ;

[172] Pour le Bénéficiaire ;

[172.1]646,82\$ - c'est le remplisseur ; il a dit à Monsieur Soucy : quand il sera d'origine (car il a été modifié pour patcher un trou) et installé convenablement, il va le payer.

[173] Pour la Bénéficiaire :



[173.1] dans le devis ils avaient une allocation de \$8,000 avant taxes ;

[173.1.1] elle a essayé de décortiquer – il y a des ajouts à la main, des post-its, une facture 5,354.22 qui correspond à leur commande auprès du fournisseur puis elle a compris que c'était le bain qui n'allait nulle part ;

[173.1.2] la facture à la page 18 1,589.93\$ - l'Entrepreneur a ajouté 100\$ de transport qu'elle a retirés ;

[173.1.3] la dernière facture qui les concerne est à la p. 21, ça comprend le remplisseur que l'Entrepreneur a entouré, 643.67\$

[173.1.4] si on additionne ces trois factures, ça donne 7,587.82\$ - donc 412.18\$ de crédit est dû par l'Entrepreneur.

[174] Item 5 foyer au gaz 1111.00\$

[175] pour l'Entrepreneur :

[175.1] c'est dans les textos, à la page 77 de E-20 (échange du 31 août) incluant les messages texte de son fournisseur ;

[175.2] le client a fait son choix et le témoin a demandé une soumission – il a envoyé ce prix au client disant que c'est son prix « coste » - 4,100\$ plus taxes – le client « c'est ok, merci » ;

[175.3] sur le devis (contrat), il dit que le foyer avait une allocation de prix de \$3000, ça c'est à part de l'installation et les équipements de cheminée ;

[175.3.1] le devis (P-1) a la ligne suivante : « Installation au Propane, sortie cuisinière, BBQ et Foyer (Allocation 3000\$ pour le foyer).

[176] Pour la Bénéficiaire :

[176.1] l'allocation était de 3,000\$;

[176.1.1] on a en P-106 l'entrepreneur dit qu'il a réussi à avoir le foyer pour 4,010.00\$ mais quand il facture, il a ajouté des frais de transport, qu'eux n'ont pas tenu compte ;

[176.1.2] ce qui est donc du : 1,010.00\$ plus taxe ;

[176.1.3] elle rappelle que le foyer présente toujours des déficiences, P-107 et P-108.

[177] Item 6 Entrée électrique sous-terrain 2557.00\$

[178] Pour l'Entrepreneur ;

[178.1] il réfère à son annexe (p. 22/53 de E-14), on a un fil électrique pour l'entrée souterraine pour partir de la maison pour aller au poteau, et le transport du poteau (30aine de pieds) – lui est allé à Rimouski aller-retour, aller chercher le gros rouleau de fil, il a chargé 700\$ (écrit à la



main) pour le poteau chez Monsieur Morin près du puits où il y a le fil d'alimentation ;

[178.2] à la page 122 de E-20, 15 novembre 2022, Monsieur Morin écrit « Tu as la « Go » pour aérien et sous-terrain à 5700.00\$ comme proposé. Y a-t-il des servitudes à ajouter? Et faire sûr qu'on ne me demandera pas de les enlever... merci » ;

[178.2.1] il avait fait une proposition pour un sous-terrain qui allait au bord du chemin puis il a eu un flash et a dit Monsieur Morin j'ai trouvé une solution, on va couper les frais :

[178.2.2] c'était 5700\$ et il a dit à Monsieur Morin qu'il y avait une solution moins dispendieuse, passé de 5700\$ à 2000\$ quelques ;

[178.2.3] on fait la trancher pour l'entrée d'eau pour le puits et dans la même tranchée, on pourrait faire l'installation du fil souterrain et arrêter où le puits, installer le poteau qui va servir de poteau de raccordement dans la même tranchée, il va y avoir moins de fil à acheter et ça va permettre de porter un fil pour l'électricité de la roulotte ;

[178.2.4] il a passé le fil qu'il avait, le filtech dans la tranchée qu'il a ressorti au poteau, on était à ce moment-là toujours branché sur le temporaire, puis on a fait les travaux ;

[178.2.5] la journée même il est allé à Rimouski chez son fournisseur chercher le fil en question (faisant épargner le client pour le profit de l'électricien), l'électricien a fait l'installation de ce fil, on a fermé, les travaux facturés 2000 quelques.

[179] Pour le Bénéficiaire :

[179.1] au devis ça prévoyait un mât ;

[179.2] ça fait partie de son devis ;

[179.3] le puits a été installé plus près de la maison que le premier plan – ce montant-là devait paraître dans son devis c'est lui qui devrait lui remettre de l'argent car c'est plus près de la maison ;

[179.4] quant au montant, il n'a jamais été avisé au moment opportun de ce montant-là, jamais signé ni approuvé.

[180] Pour la Bénéficiaire ;

[180.1] elle ne doit rien à l'Entrepreneur ;

[180.2] E-20 p. 119, 120 et 121, le 15 novembre 2022 elle demande à l'Entrepreneur de les avertir s'il y a des frais supplémentaires avant de prendre toute décision ;

[180.3] l'Entrepreneur leur dit que ce n'est pas à eux à payer pour ce montant-là, au départ ils ont demandé une entrée pour leur roulotte, finalement



rapidement ils ont laissé tomber l'idée mais ils n'ont jamais eu de montant final pour cette demande initiale, s'ils ont laissé tomber pour eux, ça n'existait plus ;

[180.4]qui plus est, dans le devis il devait creuser une tranchée pour raccorder le puits à la maison et il passe au même endroit et ils ont reçu ça en février 2023, on n'a pas été avisé à l'avance on ne savait pas ce qui en était ;

[180.5]en E-20, on demande à être informé avant, c'est écrit, on lui a dit d'attendre pour l'électricité, et en février 2023 on apprend qu'on a des frais.

[181] Item 7 Porte pour rampe extérieure 700\$

[182] La Bénéficiaire affirme que ça concerne la porte sur le balcon arrière, ils sont prêts à payer le montant entendu, 700\$ plus taxes, comme inscrit dans les échanges E-20, p. 127.

[183] Item 8 Retomber cuisine (temps) 90\$ x 4 et matériaux 150\$

[184] Le Tribunal rappelle que lors de son contre-interrogatoire, le Bénéficiaire avait affirmé qu'il reconnaissait l'extra de retombée de la cuisine – au dernier jour d'audience, les Bénéficiaires contestent parce que ce n'est pas une retombée.

[185] Pour la Bénéficiaire :

[185.1]la fabrication n'est pas selon l'entente, P-122 où on lui mentionne qu'on retient son idée soit une retombée avec lampes encastrées E-20 p 101 – la retombée n'est pas selon l'entente, ça ne suit pas l'armoire et l'Entrepreneur avait en main la photo de la cuisiniste P-131 ;

[185.2]on n'a rien à payer.

[186] Item 9 Électricité sortie 30 ampères pour génératrice avec tableau 925\$

[187] La preuve sur ce point est élaborée au point 18 ci-après.

[188] Pour le Bénéficiaire :

[188.1]il avait demandé un tableau d'urgence pour une génératrice, électricité sortie 30 ampères pour génératrice avec tableaux - ça ne correspond pas avec ce qu'il avait voulu (point 18 pour le panneau de secours, les branchements pas faits au garage).

[189] Pour la Bénéficiaire :

[189.1]E-20 page 121, ça décrit l'imbroglio, leur entente initiale avec l'Entrepreneur était de 600\$ cash, on est prêt à le verser, mais ce n'est pas installé selon leur demande ni selon ce que l'Entrepreneur leur avait suggérer au départ, ils s'attendent à ce que ce soit corrigé pour répondre à leurs besoins.

[190] Item 10 Plomberie cuve garage + pot filler 324.00\$

[191] Pour l'Entrepreneur :



[191.1] c'est du travail de plombier pas inclus au contrat – c'est d'apporter de l'eau au garage et un drain pour une future cuve dans le garage, puis l'installation puis le rough du pot filler dans la cuisine.

[192] Pour le Bénéficiaire :

[192.1] premièrement il n'y a pas de cuve dans le garage, deuxièmement le « pot filler » c'est le remplisseur qu'on charge deux fois, le remplisseur c'est le robinet sous l'armoire mal positionné à cause d'un trou qui n'était pas à la bonne place dans le muralux – il n'a pas de pot filler ni cuve dans le garage.

[193] Pour la Bénéficiaire :

[193.1] en E-14, page 28, il écrit que ce sont des items dans le garage mais ils ne sont pas dans le garage ;

[193.1.1] *pour cette raison*, ils considèrent qu'on ne devrait payer aucun montant pour ça ; le Tribunal lui demande :

193.1.1.1. est-ce que ça a été installé ailleurs? Elle répond qu'un potfiller a été installé dans la cuisine ;

193.1.1.2. et c'est la même facture? Elle dit non parce que si on regarde page 28, « travail effectué extra cuve, potfiller dans le garage », mais elle n'a pas ça et elle n'a pas de cuve dans la cuisine ;

193.1.1.3. et le potfiller de la cuisine est dans une autre facture? Elle répond « je ne sais pas quoi vous dire » pour eux c'est dans plomberie ci-haut, c'est leur problème on regarde tout ça et on ne sait pas quoi conclure, il n'y a pas de cuve nulle part.

[194] **Entre les Items 10 et 11 : Administration (1552\$) et profit (3260.27\$) :**

[195] Le Bénéficiaire dit qu'il n'a reçu aucune explication sur ces sommes, c'est à la visite du 27 janvier 2023 qu'il a été informé de cette réclamation en prenant possession du document, il n'a aucune explication sur le calcul.

[196] **Item 11 Doublé le plancher avec venir ½ visser par le client 1700.00\$**

[197] A la page 106 de E-20, 21 octobre 2022, Monsieur Morin écrit : « En nous fournissant le plywood ½, les vis, la coupe, le positionnement au sol et le prêt de l'équipement pour visser, on accepte ton offre à 1 700.00\$ » ;

[198] L'Entrepreneur dit que c'est une demande des clients pour venir égaliser le revêtement de vinyle qu'ils ont choisi parce qu'initialement c'était un plancher flottant qui était prévu et ils sont changé pour un plancher de vinyle – c'est le plancher du rez-de-chaussée.

[199] La Bénéficiaire dit que c'était une offre 1700\$ comptant.

[200] **Item 12 structure 1146.81\$**

[201] Pour l'Entrepreneur :



[201.1] c'est la différence de coût entre la soumission initiale (avril) et la facture facturée (facture 31 août) lors du montage ;

[201.2] le Tribunal lui demande : vous ne vous êtes pas plaint au fournisseur ?

[201.2.1] il répond qu'il respecte ses soumissions sept jours, c'est pour cela qu'il avait avisé Monsieur Morin qu'il ne pouvait pas faire des soumissions trop d'avance et en remettant la soumission il lui avait dit que le prix serait selon la période où il allait faire la construction ;

201.2.1.1. Monsieur Morin lui avait dit qu'il comprenait ça et qu'il n'y avait pas de problème ;

201.2.1.2. la procureure du Bénéficiaire s'objecte : ça contredit le contrat et on n'a pas le document qui est annoncé, on a annoncé la production d'un document qui confirmait que ça a été accepté et on ne l'a toujours pas (note : au jour 5 de l'audience) ;

201.2.1.3. le Tribunal : j'ai ici un entrepreneur qui ne fait aucun contrat d'entreprise, aucun contrat comment les extras sont facturés, etc. etc., et qui dit « on en a parlé » mais Monsieur Morin n'est pas d'accord ;

201.2.1.4. le Tribunal s'est objecté à la question suggestive du procureur de l'Entrepreneur qui dit à son client « *je comprends* qu'avant de faire une modification au niveau de la structure, de la fondation, tous ces points-là il y a eu des discussions avec Monsieur Morin », d'autant plus que la procureure de Monsieur Morin s'était objectée au témoignage visant à contredire le devis au mot « structure ».

[202] Item 13 fondation gradin supplémentaire 2073.17\$

[203] Pour l'Entrepreneur :

[203.1] c'est le gradin qu'il a extensionné en avant de la maison – on a la version soumission initiale et la version de la facture.

[204] Pour le Bénéficiaire :

[204.1] il ne sait toujours pas c'est quoi, il n'a jamais eu de « attention on est obligé de faire ça, ça va coûter ça », pour lui il a eu un forfait et tout ce qui est extra, il aurait pu le gérer lui-même ; il n'a aucune idée ce qu'est un « gradin supplémentaire » ;

[204.1.1] pour eux ce sont des montants au devis ;

[204.1.2] on n'a jamais été avisé du dépassement de coûts avant la visite du 27 janvier 2023 ;

[204.1.3] aucun montant n'est à verser.



[205] **Item 14 portes intérieur (escamotable et porte (escamotable et porte de bois) 2608.38\$**

[206] Pour l'Entrepreneur :

[206.1] les clients ont fait des changements, ils ont demandé de remplacer des portes standards pour des portes escamotables –

[206.1.1] c'est écrit à la main : les 4 portes escamotables, les frames / 2 portes coulissantes / 2 portes en bois vitrés / les heures pour la pose de ces portes escamotables parce que ça se fait en deux étapes, donc les frames des portes escamotables, ça se pose avant la pose du gypse, ces étapes-là normalement on n'aurait pas eu à les faire ;

[206.2] le Tribunal :

[206.2.1] c'est écrit 8h à 98\$ qui charge ça ? Il répond « c'est nous » ;

[206.2.2] c'est écrit + 10% +5% c'est quoi? Il répond c'est sur le matériel, 10% profit et 5% administration ;

[206.2.3] quand c'est la main-d'œuvre ? Il dit qu'il ne charge pas d'administration ou de profit sur sa main d'œuvre à lui c'est déjà inclus dans son tarif, pour un tiers, c'est aussi 10% + 5% ;

[206.3] ce sont les notes du client du 12 juillet 2022 quand il a demandé des modifications, le changement d'ouverture de porte entre le garage et la maison qui était sur l'autre sens ;

[206.3.1] le Tribunal demande : avez-vous accepté ces changements ?

206.3.1.1. il répond avoir fait des modifications aux commandes pour faire ces démarches ; il a fait un résumé dans un courriel quand il a reçu les prix, il a un courriel avec tous les détails des demandes de suppléments – le 20 septembre 2022 (E-13) ;

[206.3.2] le Tribunal demande : donc il vous envoie les changements en juillet, vous envoyez les prix en septembre et vous faites les changements en octobre ?

206.3.2.1. il répond oui.

[207] Pour le Bénéficiaire :

[207.1] ce point a été reconnu mais il n'a pas eu le crédit pour les portes qui auraient dû être installées ;

[207.2] on n'avait jamais eu de prix à l'avance, c'était toujours « à peu près ça » mais il n'a pas le crédit des 4 portes qu'il n'a pas fait mettre, on a 4 portes escamotables ok mais c'est quoi le crédit des 4 autres portes et il n'avait pas eu au préalable les prix des 4 portes escamotables (il avait 4 portes non escamotables qu'il a fait changer pour 4 portes



escamotables), il y en avait 2 portes escamotables, ces 4 ne sont pas les mêmes.

[208] Pour la Bénéficiaire :

[208.1] au départ, ils avaient demandé à l'Entrepreneur qu'ils aimeraient remplacer certaines portes déjà présentes au devis, déjà présentes au plan, pour des portes escamotables, au départ il y en avait 4 ;

[208.2] elle a demandé s'il y avait une différence de prix ;

[208.2.1] il a répondu à peu près \$120 chaque ;

[208.3] à E-14, p. 41, 43 et 44 – il a écrit à la main, écrit par-dessus ce qui était imprimé, il ajoute à la main 4 portes escamotables, 2 portes en bois, 2 portes coulissantes, temps d'installation, frais d'administration, alors qu'eux ont demandé 4 portes soit 2 au rez-de-chaussée et 2 au sous-sol ; les plans montrent à C et D les portes et 1 et 2 (annotation à la main), à E-14 :

[208.3.1] on ne voit nulle part les crédits pour ces portes ni la quincailleries (les poignées) qui va avec, ce qui était déjà au devis il y avait les portes et les poignées qui allaient avec ;

[208.3.2] on nous demande un montant qui était déjà au devis et si on considère qu'il avait des portes à installer à l'origine, il ne peut pas rajouter du temps d'installation pour ces portes.

[209] Item 15 – Toiture de tôle avec membrane sur la maison et membrane sur le petit toit de l'entrée 2263\$

[210] La preuve sur la toiture de tôle est détaillée plus loin.

[211] Les Bénéficiaires affirment n'avoir jamais reçu de soumission à ce sujet, ils n'ont jamais reçu de prix avant le 31 janvier.

[212] Item 16 : Porte de garage 506.51\$

[213] Le Tribunal note que la différence dans les soumissions en annexe n'est pas de 506\$ mais de 460\$, plus 10% sont des frais de profit.

[214] Item 17 : Muralux cuisine douche niche installation 4366.00\$

[215] Les Bénéficiaires sont prêts à payer quand les défauts seront corrigés – la preuve de la réclamation est détaillée ci-après.

[216] Item 18 Muralux garage 2000\$:

[217] Pour la Bénéficiaire :

[217.1] ils ont une entente verbale, il avait dit 2,000\$ comptant, tel qu'entendu avec l'Entrepreneur mais ils n'ont aucune facture, mais ils sont prêts à payer selon l'entente.

[218] Item 19 : Prolongement du balcon arrière 5062.00\$ et Item 20 finition côté lac arrière 2500\$



[219] Item 19 - Pour la Bénéficiaire ;

[219.1] ils avaient une entente verbale avec l'Entrepreneur de 4,000\$ comptant, pour eux c'est le montant à payer selon leur entente et non pas le montant qu'il met avec son profit.

[220] Item 20 - Pour la Bénéficiaire :

[220.1] ce n'est que plus tard que l'Entrepreneur leur avait dit que même si le plan avait une finition à cet endroit, il leur a dit qu'il n'y en avait pas à l'arrière à l'atelier de musique, ça reste au rough – finalement on a acheté la paix ;

[220.2] finalement on a accepté son offre 2,000\$ comptant qu'on est prêt à payer en respectant l'entente.

Décision sur la Facture 2264 : 48,583.84\$ + 2429.19 + 4846.24 = 55859.27\$

[221] Alors que l'Entrepreneur a l'obligation de justifier sa réclamation – il joint des factures avec des annotations incompréhensibles que seul l'Entrepreneur semble avoir comprises, sans faire une liste de ces factures pour rendre le tout compréhensible – le Tribunal partage la confusion des Bénéficiaires à ce propos et a passé beaucoup de temps à essayer d'en faire la réconciliation.

[222] Sous l'article 2803 du Code civil le fardeau lui appartenait :

[222.1] ses factures qui sont censées prouver sa facture sont un fouillis ;

[222.2] déjà entre l'item 10 et l'item 11, il réclame des frais d'administration (1552.50) et de profit (3260.27), qu'il réplique dans ses annotations incompréhensibles aux factures de ses sous-traitants ;

[222.2.1] par exemple, les frais de déboisement, le bucheron 1,600\$ inclus dans le total 3960\$ qui est aussi pour le temps que lui a passé là pour ces travaux et pour se déplacer pour l'analyse de sol ;

222.2.1.1. le Tribunal n'a pas de preuve que du temps consacré à un « extra » était du temps qui aurait de toutes façons été consacré à un élément originel remplacé ;

222.2.1.2. le Tribunal enlève le « temps qu'il a passé là » - il est entrepreneur général, un devis a été signé, il est prévu nulle part que son « temps passé là » était rémunéré en extra, même pour l'analyse de sol alors que l'installation septique est incluse (et qu'il se « rajoute » des honoraires).

[223] Les « Items » à la facture :

[223.1] Item 1 et 2 : 19126.70\$

[223.1.1] pdf 5 sur 53 : 5802.00

[223.1.2] pdf 7 sur 53 : 7423.95



[223.1.3] pdf 8 sur 53 : 1316.75

[223.1.4] pdf 9 sur 53 : 295.00

[223.1.5] 10 sur 53 : 7000.00 (facture en double voir 15/53)

[223.1.6] 11 sur 53 : 1600.00

[223.1.7] 12 sur 53 : 270.00

[223.1.8] 13 sur 53 : 2100.00

[223.1.9] 14 sur 53 : 11849.00

[223.1.10] 14 sur 53 : 6470.00

[223.1.11] 44126.70 moins allocation 25000 : 19126.70\$

[223.2] Item 3 : 0 ;

[223.2.1] le montant est mis à 0 faute de preuve pour une réclamation du 27 janvier 2023 entendue devant le Tribunal en janvier et mai 2026 ;

[223.2.2] au sujet des fenêtres, le Tribunal a fait part du problème à l'audience sur le document E-10 présenté comme facture ;

223.2.2.1. ce document est écrit « contrat » en haut à droit entre l'Entrepreneur et le fournisseur mais il n'était pas signé ;

223.2.2.2. ce document à la fin mentionne qu'il s'agit d'une soumission (et non pas une facture) ;

223.2.2.3. le procureur de l'Entrepreneur dit c'est le contrat entre le fournisseur et l'Entrepreneur daté du 2022-06-22, et que peut-être y a-t-il une version signée, il aura peut-être des témoignages là-dessus ;

223.2.2.4. par la suite le procureur dit ne pas avoir de version signée ;

[223.2.3] l'Entrepreneur n'a produit aucune preuve supportant ce montant même si le Bénéficiaire reconnaît qu'il y a eu un ajout ;

[223.3] Item 4 : 646.82\$ (selon réclamation) ;

[223.4] Item 5 : 1010.00\$;

[223.4.1] 4010\$ (p. 77 de E-20) - 3000\$ allocation : 1,010\$ (le Tribunal rappelle qu'entre les items 10 et 11, les frais d'administration et de profits y sont indiqués) ;

[223.5] Item 6 : 1757.08\$;

[223.5.1] il est impossible pour le Tribunal, en 2026 pour une facture de 2023, de concilier le « Go » pour 5,770\$ avec la



réclamation pour 2557\$, l'affirmation de l'Entrepreneur qu'il avait une solution à 2,000\$ et la facture en Annexe pour 1757.08\$ pour des fils et des conduits rigides sur laquelle on ajoute 100\$ pour le poteau (sans facture) et 700\$ pour le transport – vu la preuve, le Tribunal conclut au montant de la facture en annexe, soit 1757.08\$;

[223.6]Item 7 : 700.00\$ (selon réclamation, admis par les Bénéficiaires)) ;

[223.7]Item 8 : 510.00\$ (selon réclamation) ;

[223.7.1] la retombée a fait l'objet d'une réclamation portant sur une base autre que celle du refus de payer, et cette réclamation sur une autre base a été accueillie (point 13 de la décision du 14 septembre 2023), elle était la seule base mentionnée au premier rapport de l'ingénieur Mazerolle – la somme totale réclamée par l'Entrepreneur est accueillie ;

[223.8]Item 9 : 925\$ (selon réclamation) ;

[223.8.1] ce montant est supporté par la facture en annexe, la preuve sur cet élément est discutée au Point 18 et quant à l'entente allégué, rien n'indique qu'elle portait sur l'ensemble du travail effectué et facturé ;

[223.9]Item 10 : 324.20\$ (selon réclamation) ;

[223.9.1] même si la facture débute en disant qu'on a mis une cuve et un pot filler au garage, ce qui semble inexact, l'Entrepreneur a dit que c'était pour amener l'eau dans le garage et autres travaux pour le pot filler ;

[223.10] Item 11 : 1700\$ (selon réclamation) ;

[223.10.1] la Bénéficiaire a affirmé que c'était 1700\$ comptant, mais le Tribunal n'a pas la preuve du mot « comptant » ;

[223.11] Item 12 : 0\$;

[223.11.1] la réclamation pour la différence entre un contrat par une entrepreneur général et le prix d'un fournisseur de l'Entrepreneur général est rejetée – l'entrepreneur général a une obligation de résultat, il a signé un contrat avec le Bénéficiaire, il ne peut pas, sur cette simple base, faute de preuve, réclamer cette différence de prix ;

[223.12] Item 13 : 0\$;

[223.12.1] l'Entrepreneur aurait pu, comme des centaines voire des milliers d'entrepreneurs avant lui qui sont absents des litiges devant tribunaux, faire signer un contrat d'entreprise contenant des clauses sur les extras, incluant la procédure pour les réclamer ;



[223.12.2] faute de preuve d'un extra sur cet item précis, le Tribunal doit mettre ici 0\$ sur la base de l'article 2109 du Code civil dit que « Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu. Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire. Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, **à moins que** les parties n'en aient convenu autrement. » ;

[223.13] Item 14 : 1,500\$;

[223.13.1] le Tribunal enlève les 10% et 5% pour administration et profit car cela apparaît entre les items 10 et 11 ;

[223.13.2] la facture en soutien de cet item est incompréhensible : on y voit une facture imprimée d'un fournisseur avec des montants, puis des annotations à la main pour 4 portes escamotables 4 x 139.99\$ OR sur la facture, aucune porte du fournisseur n'est à 139.99\$, d'où vient ce montant ?

[223.13.3] le Tribunal indique ici, pour les fins de l'article 11, un prix estimé ;

[223.14] Item 15 : 2263\$ (selon réclamation) ;

[223.15] Item 16 : 460\$;

[223.16] Item 17 : 4366.00\$;

[223.17] Item 18 : Selon entente 2000\$ cash ou 1739.50 (tps 86.98 + tvq 173.52) ;

[223.17.1] les ententes de paiement cash ne sont pas illicites, c'est la non-déclaration du montant pour les fins de tps et tvq qui l'est ;

[223.17.2] de deux choses l'une :

223.17.2.1. ou, et rien ne le prouve alors que la bonne foi se présume, l'intention pour l'Entrepreneur était d'éluder la déclaration des taxes et les Bénéficiaires voulaient participer à ce stratagème ; comme celui qui viole la loi recherche en vain son secours (article 1373 du Code civil) car l'objet de l'obligation est prohibé par la loi et contraire à l'ordre public le tout, selon une nombreuse jurisprudence (le Tribunal en cite quelques-unes en



renvoi pour ne pas surcharger la présente sentence¹⁵ ;

223.17.2.2. ou l'intention pour l'Entrepreneur était de dûment déclarer les taxes à même le paiement cash, auquel cas, vu l'entente contractuelle, il ne peut pas demander plus, soit des taxes sur un montant dont les taxes sont déjà incluses – le Tribunal réduira donc ces réclamations des taxes applicables, tenant pour acquis que l'Entrepreneur déclare la somme reçue incluant les taxes applicables ;

[223.18] item 19 : Selon entente 4000\$ cash soit 3479.02 (tps 173.95 tvq 347.03) ;

[223.19] item 20 : Selon entente 2000\$ cash soit 1739.50 (tps 86.98 + tvq 173.52) ;

[223.20] entre Item 10 et Item 11 : Administration et profit 6337.02\$

[223.20.1] les montants apparaissant à la facture sont remplacés par 15% des montants accordés selon la règle du quantum meruit, - soit 42 246,82 x 15% : 6337.02 – pour rappel, une partie des sommes pour administration et profit était éparpillée sous beaucoup des autres items ;

[223.20.2] l'Entrepreneur a fait le choix de ne pas faire signer de contrat d'entreprise avec ses clients, contrat qui aurait pu expliquer au cocontractant comment seront facturés les extras, qu'ils allaient inclure des frais d'administration et de profit ;

[223.20.3] les Bénéficiaires ont fait le choix de ne pas faire signer un contrat d'entreprise avec un budget maximal – sur réception du courriel du 20 septembre 2023, leur réponse n'est pas de protester avoir conclu un contrat forfaitaire avec un budget maximal, mais de dire qu'ils avaient des questions ;

[223.20.4] quoiqu'il en soit, les Bénéficiaires n'ont jamais plaidé ou représenté avoir signé un contrat forfaitaire avec un prix maximal ;

[223.20.5] les principes juridiques sont connus :

223.20.5.1. l'entrepreneur doit prouver la valeur des travaux correspondant aux extras facturés et en justifier les coûts ;

¹⁵ Voir aussi la jurisprudence citée dans ces décisions, dont des arrêts de la Cour d'appel : Lafrance c. Carter, 2018 QCCQ 198 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/hqdm>> Lauzon c. 9197-2208 Québec inc. (Constructions Denis Simoneau), 2019 QCCQ 2167 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/j00l8>>, Favreau c. Cusson, 2018 QCCQ 7105 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/hvfgp>>, Deslongchamps c. Fortin, (C.Q., 1997-06-20) SOQUIJ AZ-97036427, p. 2 et 3 ; Maluorni c. Izzo, 2011 QCCQ 1950 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fkksd>>.



223.20.5.2. la rémunération qui n'a pas été fixée d'avance par le contrat s'établit sur la base du quantum meruit, comme l'a écrit jadis la Cour d'appel dans *International Paper Company c. Valeurs Trimont Ltée*¹⁶ ;

Lorsque le contrat (exprès ou par consentement tacite) est prouvé mais que la rémunération n'a pas été fixée, le recours approprié est basé sur le principe du quantum meruit(10).

Cette expression de quantum meruit est utilisée en droit civil québécois lorsque pour des services rendus aucun accord préalable n'en avait fixé le prix(11).;

[223.20.6] à titre d'illustration dans l'affaire *Arona Construction inc. c. 4061004 Canada inc.*¹⁷, l'honorable juge Chantal Massé écrit :

[6] Le contrat entre les parties est sommaire. Il tient sur une seule page. Les travaux visés par les trois factures ne sont pas compris dans ceux prévus au contrat et sont de nature secondaire. Canada Inc. pouvait apporter de telles modifications aux travaux, mais ceci impliquait une obligation de compenser Arona pour les coûts additionnels. C'est ce qu'a décidé la Cour d'appel dans *Sintra Inc. c. Mascouche (Ville de)*[2]¹⁸ :

« Dans les faits, l'intimée a donc modifié la nature des travaux demandés en décidant que les fossés existants seraient conservés et nettoyés sans modification des pentes existantes. C'était son droit le plus strict. Mais en contrepartie, elle devait payer à l'appelante les coûts supplémentaires que représentait ce changement d'orientation par rapport au devis [...] »

[7] Arona devait cependant prouver le consentement de Canada Inc. à l'exécution de ces travaux additionnels. Le simple consentement tacite suffit cependant[3]¹⁹. Arona devait également prouver, en principe, le consentement de Canada Inc. aux coûts des travaux. Toutefois, faute de pouvoir démontrer une entente préalable sur le prix, Arona peut être indemnisée sur la base *quantum meruit* suivant l'article 2016 C.c.Q.

¹⁶ 1989 CanLII 633 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1plf2>> ; de même : *Miller c. Avrith*, 2000 CanLII 10388 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1f8kz>>

¹⁷ 2009 QCCS 4763 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/268cf>>

¹⁸ [2] J.E. 95-1615 (C.A.)

¹⁹ [3] *Québec (P.G.) c. Alta Ltée*, J.E. 92-1366 (C.A.).



Facture 2528

[224] **Décision sur la facture 2528**, le Tribunal accueille la demande d'inclusion de ce montant de 1,400\$ plus les taxes : **1,609.65\$** :

[224.1] à la facture 2274 du 1 février 2023 (E-2, 5/11), il y a eu un crédit de 1,400\$ pour ces rampes pas installées ;

[224.2] à la facture 2528 du 4 octobre 2024, ces rampes ont été installées, et refacturées à 1,400\$ plus les taxes (la facture mentionne : Crédit 1400, Pose des rampes extérieur, À la demande du client installation au printemps, matériaux en inventaire, Installation fait le 2-3 octobre 2024).

Facture 2385

[225] **Facture 2385 du 25 octobre 2023**

Pose de scellant au Sous-sol (pour e
la poussière de ressortir du béton se
'application temporaire le temps que
face un revêtement de Plancher ou e 990.00

Pose d'un beam supplémentaire Pou 1032.41
balcon arrière en bois traité

Plafond suspendu atelier de musique 2624.00

fil pour une future entrée 100 ampère 500.00
(garage ou roulotte)

[226] Les Bénéficiaires refusent de payer cette facture.

[227] La Bénéficiaire souligne que la facture 2385 date du 25 octobre 2023, soit 11 mois après son emménagement ; elle réfère à des choses qui n'ont jamais été discutées, jamais admises, des montants qui n'ont pas été transmis avant et tout à coup, on reçoit une facture 11 mois plus tard.

[228] Le Bénéficiaire dit que ou ce n'est pas un ajout, ou ça n'a pas été demandé.

[229] Le Tribunal fait remarquer à tous que la facture est du 25 octobre **2023**, donc loin du 27 janvier 2023 où l'Entrepreneur a dit avoir discuté des extras ;

[229.1] le procureur de l'Entrepreneur reconnaît que ce n'est pas ce qui a été discuté le 27 janvier, il comprend que les travaux ont été faits avant le 27 janvier.

[230] Le Tribunal demande à l'Entrepreneur : 2385 – pourquoi c'est facturé le 25 octobre 2023 ?

[230.1] il répond qu'il ne sait pas.

[231] **Décision sur la facture 2385**, le Tribunal rejette le montant à la réclamation pour la facture 2385 du 25 octobre 2023 aux motifs suivants :



[231.1]l'Entrepreneur a témoigné avoir discuté de ses extras le 27 janvier 2023 point par point avec les Bénéficiaires et avoir fourni ses justificatifs en février 2023, le Bénéficiaire dit que ça a duré un bon deux heures ;

[231.2]le (ou vers le) 14 septembre 2023 l'Entrepreneur reçoit une décision de la GCR ;

[231.3]le 25 octobre 2023 il émet une facture pour des travaux effectués avant le 27 janvier 2023, date à laquelle il a discuté de ses extras point par point.

[232] Les Bénéficiaires s'objecte à cette facture envoyée onze mois après la livraison et neuf mois après le 27 janvier, elle réfère à des choses qui n'ont jamais été discutées, jamais admises, des montants qui n'ont pas été transmis avant.

[233] Le Code civil et de nombreux arrêts de nos tribunaux supérieurs affirment qu'il faut considérer l'intention des parties pour conclure aux obligations contractuelles ;

[233.1]le Tribunal demande à l'Entrepreneur pourquoi avoir attendu le 25 octobre 2023 ;

[233.2]l'Entrepreneur lui répond qu'il ne le sait pas.

[234] Si l'Entrepreneur ne le sait pas, comment le Tribunal peut-il lui imaginé un motif ?

[235] Le Tribunal ne peut conclure autrement que ces montants sont déjà inclus dans les factures précédentes sinon il les aurait inclus à sa facture d'extras présentée à ses clients le 27 janvier 2023.

[236] Pour ce motif, pour les fins de l'article 11 du *Règlement*, il met « 0 » pour cette facture.

Conclusion sur l'article 11

[237] En conclusion, le Tribunal fixe le montant sous l'article 11 du *Règlement* à un total de **132 036,23\$**, sous réserves des recours civils des parties.

Points sur la décision du 14 septembre 2023 (A-33) 217232-9733

Point 5 Ancrage au sol - poutres et colonne extérieures (Rec. – Ben.)

Point 53 – Poutres du porche avant asymétriques – le devant (décision du 3 septembre 2024 -217232-11065)

Point 54 Plaques d'ancrage des poutres en façade non conformes et dalle endommagée (N'a pas à statuer – Ben.) (décision du 3 septembre 2024 -217232-11065)

Introduction



[238] Ce point 5 est lié aux points 53 et 54.

[239] Quant au point 5, la GCR avait statué le 14 septembre 2023 :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans des correspondances du 19 janvier et du 30 avril 2023, soit en première année de garantie, l'absence d'ancrage aux colonnes extérieures, de même qu'aux poutres avant et arrière de la résidence.

Selon l'analyse du dossier et des commentaires des bénéficiaires ainsi que du représentant de l'entrepreneur, l'administrateur confirme que les travaux sont à compléter par l'entrepreneur.

L'entrepreneur devra intervenir en fixant adéquatement les éléments structuraux poutres/colonnes avant et arrière

[240] Quant au point 53, la GCR avait statué le 3 septembre 2024 :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 13 octobre 2023, que les poutres de l'entrée avant sont asymétriques, un écart plus grand étant présent au sommet qu'à la base, avec pour conséquence que lesdites poutres ne sont pas parallèles.

Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et confirme qu'il se trouvera à être corrigé lorsque l'entrepreneur effectuera les travaux relatifs au point 5 de la décision émise par l'administrateur dans le cadre du traitement de la réclamation 9733, lequel fait toutefois l'objet d'une demande d'arbitrage par l'entrepreneur

[241] Quant au point 54, la GCR avait statué le 3 septembre 2024 :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 13 octobre 2023, que les plaques d'ancrage des colonnes ne sont pas conformes et que la dalle est endommagée.

Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et confirme qu'il se trouvera à être corrigé lorsque l'entrepreneur effectuera les travaux relatifs au point 5 de la décision émise par l'administrateur dans le cadre du traitement de la réclamation 9733, lequel fait toutefois l'objet d'une demande d'arbitrage par l'entrepreneur

[242] Le procureur de l'Entrepreneur affirme à l'audience que depuis que ces décisions ont été rendues :

[242.1] les travaux ont été faits sur la section arrière de la maison, côté lac ;

[242.2] les colonnes avant au niveau du porche, l'Entrepreneur est prêt à faire l'intervention – Monsieur Mazerolle demandait une confirmation d'ingénieur pour les poutres (voir le point 143 ci-après).

[243] Quant aux travaux qui ont été faits à l'arrière ;

[243.1] la GCR ne s'est pas prononcé sur ces travaux avant l'audience ;

[243.2] le différend à trancher est l'insatisfaction de ces travaux par les Bénéficiaires ;



[243.3]les procureur.e.s de toutes les parties et de la GCR ont confirmé donner compétence juridictionnelle au Tribunal sur les travaux correctifs s'ils sont satisfaisants ou non.

[244] Quant aux travaux à l'avant, ils demandent donc une décision pour les poutres, ce point est traité au point 143 (ci-après), pour le reste, l'Entrepreneur est prêt à faire les travaux correctifs.

Christian Morin

[245] Il reconnaît que ;

[245.1] l'Entrepreneur a effectué les travaux ordonnés par GCR à l'arrière mais c'est non satisfaisant ;

[245.2]il l'a « redénoncé », mais la GCR n'est pas venu voir et que Monsieur Mazerolle va en parler ;

[245.3]il a avisé les avocats de son insatisfaction.

Frédéric Soucy

[246] Il affirme que les travaux à l'arrière ordonnés par GCR ont été réalisés les 1^{er}, 2, 3 octobre 2024.

[247] Ils sont allés faire l'installation des bases pour la fixation au sol.

[248] Il comprend que les Bénéficiaires contestent les bases qui ont été installées.

Claude Mazerolle

[249] Pour la partie arrière, il réfère longuement à la situation d'avant le travaux correctifs (son rapport est du 26 septembre 2023) ;

[249.1]pour le balcon de la terrasse arrière, à sa première inspection il n'y avait pas de plaque d'ancrage, la colonne était placée directement au béton, il n'y avait pas non plus de rupteur thermique ;

[249.2]par la suite, l'Entrepreneur a ajouté ces plaques en-dessous, des petites plaques minces vues sur la photo on voit sur les photos qu'une visse a cassé sur la terrasse arrière P-22.10, cette plaque mince joue le rôle de rupteur thermique sauf qu'elle manque de résistance, elle doit être plus massive que juste une petite plaque comme ça.

Martin Bérubé

[250] Il avait demandé à ce que ce soit fixé adéquatement au niveau des poutres des colonnes à l'arrière, le point a été reconnu, les deux colonnes avant étaient aussi à refaire, c'était tous les ancrages.

[251] Il y avait les deux colonnes à l'avant mais justement il croit que ça fait partie des ententes avec l'Entrepreneur d'intervenir au niveau des deux colonnes avant ;

[251.1]l'entente ne faisait pas partie de sa décision, mais au fur et à mesure de l'évolution du dossier il constate qu'il y a eu une rencontre avec les experts où ce point a fait surface.



[252] Il y a eu des travaux correctifs par l'Entrepreneur par la suite, les plaques actuelles lui semblent adéquates, les nouveaux travaux sont satisfaisants.

Point 53 – Poutres du porche avant asymétriques – le devant

Christian Morin

[253] A l'avant, les poutres n'étaient pas symétriques, la distance à la base entre les deux poteaux verticaux est différente de la distance en haut.

[254] A P-33.4, on voit la mesure à 62 ¼ entre l'intérieur des deux poutres en haut – et à P-33.5 on voit que la mesure est à 59 (et ¾ selon la photo), c'est suspendu :

[254.1] le procureur de l'Entrepreneur affirme que l'Entrepreneur est prêt à le faire, alors que la procureure des Bénéficiaires dit que la GCR devra alors être impliquée.

Frédéric Soucy

[255] On avait spécifié que ça allait être corrigé, c'est une intervention qui doit être faite de sa part, il va la faire ;

[255.1] et c'est là en même temps qu'on a dit : votre pente que vous voulez supérieure sur le petit toit on va pouvoir le faire en même temps – recouper les poteaux et descendre le toit pour donner plus de pente.

[256] Le Tribunal lui demande : vous êtes prêt à faire le travail ?

[256.1] il répond oui, replacer les poteaux de niveau, avec les plaques d'ancrages, on va pouvoir la pente ;

[256.2] il dit « on s'est entendu avec Monsieur Mazerolle sur comment on allait procéder, c'est dans le rapport de Monsieur Dubé » – le procureur dit que les travaux sont décrits au rapport Dubé.

Point 54 Plaques d'ancrage des poutres en façade non conformes et dalle endommagée (N'a pas à statuer – Ben.)

[257] Le procureur de l'Entrepreneur intervient pour dire que l'Entrepreneur s'est engagé à faire des travaux – les points 53 et 54 c'est ensemble et l'Entrepreneur s'est engagé à intervenir, pour faire les travaux correctifs.

Décision sur les Point 5 (décision du 14 septembre 2023 (A-33) 217232-9733), Points 53 et 54 (décision du 3 septembre 2024 217232-11065)

[258] Le Tribunal accueille en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[259] Quant au Point 5 à l'arrière, les travaux correctifs ordonnés par la GCR ont été effectués, la GCR considère à l'audience que ces travaux satisfaisants d'après les photos, le Tribunal considère ces travaux satisfaisants selon la preuve présentée à l'audience ;

[259.1] pour la partie arrière, la réclamation est rejetée.

[260] Quant au Point 5 pour la partie avant, pour les Points 53 et le Point 54 pour la partie avant, la preuve montre que l'Entrepreneur s'engage à faire les travaux



correctifs, selon l'entente entre les parties pour les ancrages à cet endroit et la pente asymétrique des colonnes.

Point 10 Joints de plâtre visibles – plafonds du sous-sol et du rez-de-chaussée (Rec. – Ben.)

Introduction

[261] Le 3 septembre 2023, l'Administrateur a statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans des correspondances du 19 janvier et du 30 avril 2023, soit en première année de garantie, la finition des plafonds du rez-de-chaussée et du sous-sol de la résidence, des joints de plâtrage étant visibles.

Lors de la visite, l'administrateur a été en mesure d'observer l'élément de la dénonciation avec pour conséquence que l'entrepreneur devra apporter les correctifs requis à l'endroit des joints de plâtrage des plafonds du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée le requérant.

Il devra par la suite ragréer les surfaces, en portant une attention particulière pour minimiser les différence de teinte et texture avec l'adjacent, travaux qui devront être faits au même moment que ceux concernés au point 9 de la présente, les éléments dénoncés affectant les mêmes surfaces

Christian Morin

[262] À certains endroits on voyait des vis (note du Tribunal : (1) c'est la point 9 qui n'est pas en arbitrage et (2) on parle d'une situation en 2022/2023, nous sommes en 2026), des craques, des joints mal scellés, quelqu'un est venu faire certains travaux mais ce n'est pas satisfaisant, et il reste encore certains murs ;

[262.1] un mur dans le salon qui mène vers la chambre à coucher ;

[262.2] un mur complet de l'entrée principale.

[263] À P-4.1 (26 août 2023 photo 173735 – mur sur lequel le plein soleil frappe, à l'entrée) il dit que du début du cadrage, le mur est tout ondulé.

[264] A P-4.3, 171212 (5 mai 2023), c'est le côté du salon (mur sur lequel le plein soleil frappe).

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

[265.1] des travaux ont été réalisés le 7 juillet 2023 ? Est-ce qu'il se souvient que l'Entrepreneur a envoyé des peintres chez lui, que les peintres lui ont demandé à quels endroits il voulait de la peinture et que vous n'avez pas porté à l'attention des peintres que vous vouliez que ce mur soit repeinturé ?

[265.1.1] il répond qu'ils ont travaillé sur le plafond ;

265.1.1.1. il n'a pas de souvenir qu'on lui a posé la question ;

[265.2] le mur est ainsi perceptible seulement quand la lumière frappe de cette façon ?

[265.2.1] il répond exactement, il en avait parlé avec Monsieur Bérubé, lui disant que si le soleil reffrappe là je vous le dirai – il faut



être vraiment vis-à-vis du mur, s'il se met en angle on le voit très bien mais il le voit plus avec le soleil, ça se voit quand même il y a un encastré [qui est] là.

Frédéric Soucy

[266] Il affirme que c'est des éléments qui avaient été relevés après, au courant de 2023.

[267] Il a fait venir le sous-traitant (Pro finition Gypse) qui a fait la job, la personne en question a fait le tour avec Monsieur Morin (c'est Pierre-Luc Dufour qui était sur place, pas lui), il a fait les travaux ordonnés par GCR ;

[267.1]; à ce moment-là le mur de l'entrée, le mur entre le salon et la chambre ne faisait pas partie des éléments dénoncés (où il y a le soleil sur le mur).

[268] À la suite de ces travaux-là, le point est comme redevenu sur une autre chose, on était prêt à faire des travaux encore une fois dans des offres.

[269] Le Tribunal demande : il n'y a pas de décisions après vos travaux? Les trois procureur.e.s confirment donner compétence juridictionnelle au Tribunal d'arbitrage sur les travaux correctifs.

Martin Bérubé

[270] Il y avait plusieurs joints de plâtrage à faire aux plafonds du rez-de-chaussée et sous-sol, reconnus comme malfaçon non-apparente ;

[270.1] les travaux ont été complétés par la suite ;

[270.2] ces travaux sont satisfaisants pour l'Administrateur, d'après la preuve dans le cadre de l'arbitrage.

Décision sur le Point 10

[271] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve, le Tribunal rejette la réclamation des Bénéficiaires.

[272] Si des travaux correctifs doivent être ordonnés à la suite d'une audience en janvier puis mai 2026, il faut en faire la preuve, pour une maison livrée en novembre 2022 qui a eu des travaux correctifs de peinture le 7 juillet 2023.

[273] D'abord, le Tribunal n'a aucune preuve qu'au 7 juillet 2023, le peintre envoyé ait refusé de faire quelque correctif que ce soit, il n'y a aucune allégation du Bénéficiaire à cet effet ;

[273.1] quant à l'Entrepreneur ;

[273.1.1] il affirme avoir envoyé le peintre le 7 juillet 2023 et qu'il aurait demandé au Bénéficiaire de lui indiquer les endroits où il souhaitait de la peinture.

[274] Enjeu quant aux photos P-4.2 à 4.4 : ces photos sont prises le 5 mai 2023 à 17h12, alors que le peintre est venu le 7 juillet 2023.



[275] Enjeu quant à la photo P-4.5 (craque dans la peinture) et P-4.6 : la garantie de la GCR n'est pas indéfinie :

[275.1] d'une part, pour la malfaçon non-apparente elle est limitée à la découverte un an de la réception du 26 novembre 2022 (article 10 paragraphe 3^e) ;

[275.2] d'autre part, le Tribunal rend une décision déraisonnable, aux dires de la Cour supérieure dans *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle*²⁰, s'il affirme que ce n'est pas nécessaire de fixer le moment de la découverte quand un bénéficiaire met la photo P-4.5 sans contexte prise le 31 mai 2024 selon les métadonnées.

[276] Quant à P-4.6, une craque au tiers à partir de la gauche par rapport à une à P-4.5, le Tribunal conclut que P-4.5 est un zoom hyper rapproché de ce qui est peu perceptible à P-4.6, aussi prise le 31 mai 2024 ;

[276.1] pour bénéficier de la garantie, le Bénéficiaire a le fardeau de prouver qu'il/elle y a droit et il n'y a aucune preuve que la découverte des éléments ont eu lieu alors que la malfaçon était encore couverte.

[277] Quant à la photo P-4.1, qui ne porte pas sur des « joints de plâtre visible » ;

[277.1] l'Entrepreneur Soucy affirme que quand son peintre est allé le 7 juillet 2023 et qu'il a demandé où faire les corrections, ce mur n'était encore dénoncé ;

[277.2] le Tribunal a cherché partout, même si la preuve à l'audience a été tous azimuts, où cela avait été dénoncé et n'a rien trouvé ;

[277.2.1] il s'agit d'un mur sur lequel le soleil fait apparaître ou des ondulations ou des coups de rouleaux, pour une dénonciation : *joints de plâtre au plafond du sous-sol, rez-de-chaussée et au mur du salon / plusieurs spots peinture manquants (salle de lavage et sous-sol) ;*

[277.2.2] le rapport Mazerolle du 6 juillet 2023 indique :

Murs :

74 Salle lavage SS Défauts de peinture Corriger

Plafonds

77 SS et RDC Joints de plâtre visibles À corriger ;

[277.2.3] le rapport Mazerolle du 26 septembre 2023, après donc la prise de photo P-4.1, qui montre des photos sans date, ne montre pas cette photo.

[278] Deux rapports d'expert, dont un après la prise de la photo, ne dénoncent pas la condition de ce mur ; le *Règlement*, d'ordre public, indique bien que les

²⁰ 2008 QCCS 3274 (Hélène Langlois, j.c.s.), par. [90] à [93] <<https://canlii.ca/t/1zr71>> (décision qui porte sur le délai de la dénonciation alors en vigueur, dont la date de la découverte constituait le point de départ).



malfaçons doivent être dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, ce qui n'a pas été le cas.

[279] Pour tous ces motifs, vu la preuve, vu le *Règlement*, la réclamation est rejetée.

Point 11 Taches de peinture au plancher du garage (Rec. – Ben. et Ent.)

[280] C'est en lien avec le Point 51, le Point 52 et 162.

Introduction

[281] L'Administrateur a reconnu la réclamation dans sa décision du 14 septembre 2023 ;

[281.1] la preuve du Bénéficiaire a longuement porté sur la situation d'avant les travaux correctifs du 7 juillet 2023 ;

[281.1.1] la preuve qui porte sur le scellant et l'état de la dalle, qui ne sont pas pour les taches de peinture, est rapportée aux points 51 et 52 ci-après ;

[281.2] l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage sur le point 11 puis, par l'entremise de son procureur, s'est désisté en cours d'audience ;

[281.3] l'Entrepreneur a fait les travaux correctifs après la visite du conciliateur mais avant la décision, d'où le fait que le Tribunal ne rapporte pas ici, le contenu des photos prises avant le 7 juillet 2023 où il est question de tache de peinture, soit avant les travaux correctifs de l'Entrepreneur (les travaux correctifs que le Tribunal peut ordonner sont pour l'état actuel des lieux et non pour un état avant la correction).

[282] Vu l'absence de décision de la GCR sur les travaux correctifs, les trois procureur.e.s confirment donner compétence juridictionnelle au Tribunal d'arbitrage sur les travaux correctifs autant au Point 11 que pour les points liés vus ci-après, soit 51, 52 et 162.

Frédéric Soucy

[283] L'Entrepreneur dit que les travaux ordonnés ont été faits de façon adéquate ;

[283.1] ça a été effectué, ça a été lavé, il y avait quelques taches grises soit de la peinture du revêtement extérieur, quelques gouttes sur le sol qui a été lavé, c'était tout près de la cuve au centre du garage, ça a été lavé entièrement.

Martin Bérubé

[284] Il y avait des taches de peinture au niveau du vernis qui était sur le béton du garage.

[285] L'Entrepreneur a effectué les travaux correctifs.

[286] Il conclut de la preuve que les travaux correctifs ont été apportés.

Décision sur le Point 11

[287] Même si la procureure des Bénéficiaires a dit que le Point 11 était lié à d'autres points (qui seront traités plus loin), la présente décision ne porte que sur le



Point 11, taches de peinture, et la demande d'arbitrage quant au Point 11, soit des taches de peinture, est rejetée.

[288] D'un côté, la preuve des Bénéficiaires :

[288.1] d'une part ;

[288.1.1] à l'audience, le Bénéficiaire a produit des photos prises avant les travaux correctifs du 7 juillet 2023, il est impossible pour le Tribunal de conclure que des travaux correctifs doivent être ordonnés sur la base d'une preuve aussi déficiente ;

[288.2] d'autre part ;

[288.2.1] à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires du 11 octobre 2023, leur procureure écrit :

Au surplus, nos clients demandent un arbitrage en raison du fait que l'administrateur n'a pas pris en considération le Rapport d'expertise dans le cadre de la Décision, malgré une dénonciation formelle à cet effet, ni ses conclusions et ses recommandations de façon générale et plus spécifiquement quant aux points [...] 11 [...] de la Décision.

[288.2.2] et absolument toutes les photos auxquelles leur expert fait référence à son rapport (P-EXP-2, 26 septembre 2023, p. 49 et 50) sont prises par le Bénéficiaire datées d'avant le 7 juillet 2023, donc avant les travaux correctifs.

[289] D'un autre côté, l'Entrepreneur a témoigné avoir enlevé les taches et le conciliateur a témoigné à l'effet que ces travaux étaient satisfaisants.

[290] A sa face même, les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de la preuve et leur réclamation est rejetée.

Point 15 Cadrages des portes du rez-de-chaussée et du garage non conformes et non terminés (Rec. – Ben. et Ent.)

Introduction

[291] La décision en arbitrage et la dénonciation portaient spécifiquement sur :

32 – Cadrages de porte du RDC et garage non conformes et non terminés avec nœuds apparents neutralisés

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans des correspondances du 19 janvier et du 30 avril 2023, soit en première année de garantie, l'installation des moulures des cadrages des portes du rez-de-chaussée et du garage.

Lors de la visite, l'administrateur a observé que l'installation des moulures des cadrages des portes du rez-de-chaussée et du garage devront être vérifiées et que celles le requérant devront faire l'objet d'une intervention afin d'offrir une finition adéquate.

Il va de soi que l'entrepreneur devra porter une attention particulière pour minimiser les différences de teinte et texture avec l'adjacent.



[292] A l'audience, la procureure des Bénéficiaires affirme que *tous les cadrages* sont en arbitrage, certains avaient été reconnus, d'autres étaient à ne pas à statuer parce que GCR disait avoir déjà rendu une décision là-dessus, par exemple au Point 15 elle dit l'Entrepreneur complètera la peinture mais les Bénéficiaires dénoncent plus que la peinture : vu la confusion (mot utilisé par la procureure) les points – les points 15, 29 et le 56 sont en lien avec tous les cadrages des portes, ça vise aussi les points 97 et 165, ils ont été portés en arbitrage parce qu'ils étaient liés entre eux.

[293] Le Tribunal regroupe donc ici la preuve pour les Points 15, 29, 56, 97 et 165 – si cette preuve se recoupe beaucoup, le soussigné n'y est pour rien - une seule décision suivra après avoir abordé la preuve sur tous ces points.

Christian Morin

[294] En P-9.2, 20231013-102200, il affirme que c'est le cadrage de la porte de l'atelier de musique, il affirme que c'est jaune, il y a des travaux correctifs deux fois, aujourd'hui c'est encore plus jaune ;

[294.1] ce sont des cadrages de porte qui jaunissent, ça ressemble à des plaques qui apparaissent, depuis la photo (2023) ça jaunit de plus en plus.

[295] Au Tribunal qui demande pourquoi c'est en arbitrage par les Bénéficiaires si ça a été accueilli ;

[295.1] le procureur de l'Entrepreneur intervient pour dire que les travaux correctifs ont déjà été faits en juillet 2023 (entre la visite du conciliateur de la GCR et sa décision) ;

[295.2] le Bénéficiaire intervient pour dire que « ça revient » ;

[295.2.1] le Tribunal dit on n'a pas de preuve pour la situation actuelle.

[296] À la question de sa procureure, quelle est la situation actuelle sur les cadrages de porte partout dans la résidence ;

[296.1] il répond à son arrivée il y avait deux cadrages adjacents à la maison, de l'intérieur ils frottaient (ça, ça a été fait, ça a été réglé), qui étaient apparents – par contre les cadrages qui avaient été accrochés ça a été réparé avec du plâtre, comme rapiécés ;

[296.2] elle repose la question : la situation actuelle par rapport aux portes, quelle est-elle?

[296.2.1] il répond qu'au niveau du rez-de-chaussée, il y a de la peinture à faire, des retouches, des morceaux à changer « je ne sais pas, ce n'est pas moi l'expert » (sic!) – cadrage de porte chambre à coucher, cadrage de porte de la salle d'eau du rez-de-chaussée.

[297] Le Tribunal ne cite que les photos prises après le 7 juillet 2023, après les travaux correctifs, car beaucoup de photos mises en preuve à l'audience et au dossier sont d'avant :



[297.1]le procureur de l'Entrepreneur est intervenu pour faire remarquer que plusieurs photos avaient été prises avant, le Bénéficiaire répond que les ces travaux n'ont rien fait, « je les ai les photos, je les ai ailleurs mais on l'a pas [produit] » ;

[297.1.1] le Tribunal note que ce n'est pas ainsi qu'on remplit un fardeau de preuve ;

[297.2]à la photo P-9.1 du 19 février 2024, c'est fissuré, il *pense* que c'est la chambre à coucher ;

[297.3]P-16.5 (prise le 13 octobre 2023), c'est le cadrage de porte en arrière de l'atelier de musique, depuis ça s'aggrave – (point 56) ;

[297.4]P-16.2 3 sept 2023, porte qui commence à jaunir, c'est une porte qui mène à la chambre à coucher c'est toujours pareil ;

[297.5]il a aussi produit plusieurs photos de 2024 et 2025 au cadrage de l'atelier de musique (P-16.36, .40, .45).

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

[298.1]en quoi les cadrages sont non-conformes ?

[298.1.1] Il répond qu'il comprend que les cadrages étaient fabriqués par Qualité Confort (l'Entrepreneur) mais que les portes venaient des fournisseurs et que ceux qui sont piétons qui mènent vers l'extérieur de la maison et vers le garage, les pennes frottaient c'était tout noir – les cadrages étaient toute peints, c'était plus visibles ;

[298.1.2] le 7 juillet 2023 il y a eu une intervention de l'Entrepreneur pour régler ce problème pour deux portes, deux portes ont été totalement corrigées, celle qui mène au garage de la cuisine et celle qui mène du hall d'entrée vers l'extérieur – il a enlevé les cadres de porte qui étaient trop gros et rajouter d'autres matériaux, du PVC ;

[298.1.3] le problème qui reste avec les autres portes c'est que c'est trop serré, les pennes ne sont pas peinturées et les pennes frottent.

Frédéric Soucy

[299] Ils ont fait l'intervention au niveau de la maison, on a changé les ajouts, on a mis des ajouts de PVC, cette étape-là a été faite ;

[299.1]au niveau du garage, on n'a rien fait, ce sont des ajouts en pin qui ne sont pas défectueux, ce n'était pas au contrat (il s'est pourvu en arbitrage à ce sujet – les deux parties ont porté le point en arbitrage) – la GCR reproche qu'au niveau du garage ce n'est pas en pvc, ni peinturé alors qu'au garage il n'y a pas de finition ;

[299.1.1] la finition du garage est un extra qui a été approuvé, entendu entre Monsieur Morin et lui, il a des écrits, on a fait les



travaux et les ajouts sont en pin, et là ce qu'on lui demande c'est de les peindre.

[300] Le procureur de l'Entrepreneur note que :

[300.1] alors que la dénonciation est « Cadrages des portes du RDC et garage non conformes et non terminés avec nœuds apparents non neutralisés » ;

[300.1.1] la décision de la GCR n'est pas précise « l'installation des moulures des cadrages des portes du rez-de-chaussée et du garage devront être vérifiées et que celles le requérant devront faire l'objet d'une intervention afin d'offrir une finition adéquate... devra porter une attention particulière pour minimiser les différences de teinte et texture avec l'adjacent » ;

[300.2] il ajoute que celles qui le requéraient ont fait l'objet d'une finition adéquate, i.e. les cadrages intérieurs et non ceux du garage.

[301] La procureure des Bénéficiaires note que le client n'exige pas des cadres de PVC, ce n'est pas le témoignage du client - au niveau des cadrages intérieurs du RDC il reste des nœuds non neutralisés dans les cadrages de porte et à l'intérieur les cadrages de porte dans le garage ne sont pas corrigés, à l'intérieur au RDC ce n'est pas partout du PVC (note : s'il y a du PVC il n'y a pas de nœud) ;

[301.1] le Bénéficiaire intervient : il n'a pas demandé de PVC à l'intérieur, il a demandé que les pennes de porte ne frottent plus sur les cadrages, concernant la finition il n'a jamais demandé quoique ce soit, il voulait avoir des portes avec des cadrages qui fonctionnaient, les cadrages les pennes frottaient, ça beurrait de graisse, il voulait juste que ça ne frotte pas ;

[301.2] le Tribunal demande : la dénonciation au point 15 c'est pour des pennes qui ne frottent pas ?

[301.2.1] il répond oui c'est ça et si on traite des nœuds il faut les neutraliser ;

[301.3] le Tribunal demande : ce que vous demandez, c'est juste les pennes qui frottent pas ou c'est les nœuds aussi ? ;

[301.3.1] il répond on ne peut pas laisser des nœuds comme ça dans les cadrages de porte, il ajoute qu'il y a des nœuds dans le pin, et la planche utilisée semble trop épaisse, le cadre ferme trop serré ;

[301.4] le Tribunal demande ; étape par étape, vous dites des pennes qui frottent ?

[301.4.1] il dit oui ;



[301.4.2] vous parlez de nœuds dans les planches de pin, c'est dans le garage ?

301.4.2.1. il dit c'est seulement deux portes de garage qui mènent à l'extérieur les autres à l'intérieur ils les ont fait, eux ont choisi de mettre du PVC, c'était leur choix lui il n'avait jamais demandé de mettre du PVC ;

[301.4.3] donc les nœuds qui ne sont pas neutralisés, c'est le pin dans les portes de garages ?

301.4.3.1. il répond c'est ça, quand ce n'est pas neutralisé on dirait que ça fermente ça revient tout le temps t'as beau le peindre ça va revenir il faut que tu l'empêches – tous les cadrages dans la maison sont comme ça, là on parle du garage mais plus tard on l'a mis, la plupart des cadrages ça jaunit un peu partout et à des places, énormément on dirait la nicotine d'un fumeur qui fume quatre paquets par jour alors qu'il ne fume pas.

[302] Le Tribunal affirme essayer de résumer : on part du frottement et maintenant de tous les cadres qui jaunissent ?

[302.1] la procureure des Bénéficiaires répond :

[302.1.1] pour le garage, les portes du garage les cadrages sont en pin non peints – les portes frottent ; (le Bénéficiaire dit : « les pennes de porte, frottent ») ;

[302.1.2] à l'intérieur, oui il y a eu des retouches, par contre à l'intérieur il y a des cadrages qui jaunissent, et il demeure que des nœuds sortent de la peinture qui ne sont pas neutralisés – il répond : et il y a eu des retouches faites par Monsieur Dufour avec du plâtre parce que c'était vraiment amoché et magané et ça n'a pas tenu partout non plus ;

[302.1.3] les planches avec des nœuds du garage ne sont pas encore peintes, il ne peut pas affirmer qu'ils vont revenir, ça il ne le sait pas mais les autres aux cadrages à l'intérieur c'est revenu.

[303] L'Entrepreneur poursuit son témoignage : on a changé les deux portes qui étaient problématiques sur ce point au rez-de-chaussée, changé pour des ajouts en PVC – pas les portes, les cadrages – au garage on n'a rien fait, on les a laissés telles quelles.

[304] Le Tribunal demande : il n'y a pas de décisions après vos travaux aux portes du RDC ? Les trois procureur.e.s confirment donner compétence juridictionnelle au Tribunal d'arbitrage sur les travaux correctifs sur les portes du RDC,

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



[305.1] nous on a dénoncé qu'il n'y avait pas de finition sur les cadrages, il y a des places où il y a des nœuds, des places où il n'y a pas de peinture du tout – est-ce que les portes sont venues avec les cadrages à l'achat ?

[305.1.1] il répond les portes avec des pentures ça vient avec les cadrages, celles qui n'ont pas de pentures ne peuvent pas venir avec des cadrages ;

[305.1.2] si on parle de portes extérieures qui viennent de chez Fenplast elles ne viennent pas avec des ajouts, c'est l'Entrepreneur qui doit les fabriquer sur place pour faire la finition ;

305.1.2.1. pour les portes extérieures, c'est lui qui fait les cadrages ;

305.1.2.2. il y a un dégagement qu'on doit respecter pour l'isolation

305.1.2.3. pour satisfaire les clients ils ont changé les deux à l'intérieur de la maison étant donné qu'elles sont moins exposées à l'extérieur et aux vents dominants, le client a dit qu'il était conscient, on leur a mis des ajouts de PVC pour éviter de faire venir un peintre de Rimouski pour peindre ces deux cadres-là mis en PVC ;

305.1.2.4. il a mis un produit supérieur pour éviter de faire venir un peintre et augmenter les délais d'exécution de travaux, permettant de faire les travaux dans la même journée.

Martin Bérubé

[306] L'Administrateur a reconnu au niveau des correctifs à entreprendre au niveau des cadrages de pin, au rez-de-chaussée et au garage, les retouches de peinture, une attention particulière à apporter à la différence de teinte on voit au niveau des cadrages en pin surtout à l'intérieur que les taches jaunâtres ressortaient.

[307] Deux cadrages étaient touchés : de la porte de service qui donne sur le balcon arrière et la porte de service qui donne sur le côté latéral droit.

[308] L'Entrepreneur est intervenu, les deux seuls points qui étaient à compléter étaient les deux cadrages des portes donnant à l'extérieur de service du garage, les portes extérieures au garage.

[309] Ce qui reste à faire, les cadrages en pin qui restent à être repeint – l'Entrepreneur mentionnait que ce n'était pas au contrat, le Bénéficiaire disait que c'était au contrat, lui il a demandé le garage et l'intérieur – l'autre problème était pour le perron entre le garage et le rez-de-chaussée, c'est un autre point.



Point 29 Cadrages qui comportent des manques aux standards des règles de l'art (nœuds, rapiéçage, matériaux endommagés) (Rec. – Ben.) 14 septembre 2023, #217232-9733

Frédéric Soucy

[310] Il affirme que ce point implique les cadrages intérieurs.

[311] Une correction a été faite, une peinture a été refaite et des corrections pour enlever les imperfections sur le matériel.

[312] Le tableau de son inspecteur Dubé indique qu'il y a des travaux correctifs à faire.

Martin Bérubé

[313] C'est sensiblement la même chose que tantôt ;

[313.1] ça a été corrigé de façon adéquate pour l'Administrateur le tout sauf pour les deux portes de service du garage ;

[313.2] il y a trois (la 3^e est correcte, donne sur le rez-de-chaussée à l'intérieur du garage) portes au total, mais il y a deux portes (qui donne sur l'extérieur et une du côté latéral) pour lesquelles, les cadrages sont à refaire.

Point 56 Cadrages des portes intérieures qui jaunissent (N'a pas à statuer – Ben.) 3 septembre 2024 - #217232-11065

Frédéric Soucy

[314] Au niveau du sous-sol c'est en pin entre l'atelier et le salon du sous-sol, il parlait de jaunissement au niveau des nœuds.

[315] On a fait une intervention : le peintre est venu sceller, il a repeinturé.

[316] Le tableau de son inspecteur Dubé indique qu'il y a des travaux correctifs à faire

Martin Bérubé

[317] Il y a deux cadres à intervenir.

Point 97 Quatre cadrages de portes non conformes, deux de sorties du garage non peinturées et non conformes (Non Rec. – Ben.) 14 septembre 2023 – #217232-9733

Frédéric Soucy

[318] Dans le garage, quand on a fait le changement dans la maison pour des ajouts en PVC le client voulait qu'on fasse le remplacement dans le garage pour avoir en PVC aussi ;

[318.1] ce qu'on lui a expliqué c'était que ce n'était pas inclus au contrat mais dans le fond, la finition est là et il n'y a aucune défectuosité à la finition.



[319] Sa réclamation à l'origine c'était que les cadres soient en PVC ou peinturées.

[320] L'Entrepreneur a effectué des travaux le 17 juillet 2023.

[321] Le tableau de son expert Dubé indique : Aucune intervention sauf un léger ajustement

Martin Bérubé

[322] En contre-interrogatoire,

[322.1] à la question : vous avez écrit « l'administrateur a constaté que cet élément a fait l'objet d'une intervention de l'entrepreneur [...] les travaux ont été réalisés et par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise », quelle intervention avait fait l'entrepreneur à ce moment-là ? Il ne se souvient pas, il devrait vérifier, il est incapable de répondre.

Point 165 Pêne des portes du garage aux murs droit et arrière frotte contre le cadrage (N'a pas à statuer – Ben.) – 3 septembre 2024 #217232-9733

Christian Morin

[323] Il affirme que ce n'est pas une question de matériaux, il veut juste une porte qui ne frotte pas, c'est une maison neuve.

[324] On ne demande pas de changer le cadre mais seulement que le pêne ne frotte pas.

Frédéric Soucy

[325] Ça nous prend un minimum d'isolation derrière ;

[325.1] avec leur conception de murs, les épaisseurs de mur sont assez importantes, ça fait que les ajouts sont beaucoup plus larges,

[325.2] quand on vient faire la pose de ces ajouts-là et qu'on vient mettre nos isolants derrière, l'espacement entre l'ajout et le pêne qui vient frotter sur le cadre, comme les portes ne sont pas utilisées souvent, ça peut créer une rouille dessus et faire une marque mais au moment de la réception il n'y avait rien de tout cela, il n'y avait pas de trace, il n'y avait rien, c'est arrivé vraiment plus tard.

[326] On pourrait mettre une plaquette pour éviter le contact avec le bois mais il préfère avoir une efficacité énergétique que d'avoir un côté esthétique qui est vraiment minime et qui se lave.

[327] Le tableau de son inspecteur Dubé montre qu'aucun travaux ne reste à faire sauf un léger ajustement.

Décision sur les Points 15, 29, 56, 97, 165

[328] Le Tribunal accueille en partie seulement les réclamations des Bénéficiaires, pour les raisons suivantes.



[329] C'est sur la base de la preuve prépondérante qu'une ordonnance peut être émise.

[330] L'intérieur de la maison a été livré en novembre 2022 ;

[330.1] nous sommes à la première moitié de 2026, il est normal que le blanc de novembre 2022 ne soit pas aussi blanc après trois ans et demi ;

[330.2] les travaux correctifs qui peuvent être ordonnés sont en fonction de la situation actuelle en 2026.

[331] D'une part, les Bénéficiaires font leur preuve surtout sur la base de photos de 2023, parfois début 2024.

[332] D'autre part,

[332.1] l'Entrepreneur affirme avoir fait des travaux correctifs ;

[332.2] le conciliateur de l'Administrateur fait part de façon précise de ce qu'il reste à faire ;

[332.3] l'inspecteur Dubé a fait un tableau de ce qu'il avait reconnu faire à la suite de sa visite des lieux début 2025 avec l'ingénieur Mazerolle.

[333] Après avoir analysé la preuve, le Tribunal ordonnera les travaux correctifs suivant :

[333.1] Cadrages : refaire les deux cadrages : pour les deux portes de service du garage, l'une qui donne sur l'extérieur et une du côté latéral (à l'exclusion de la porte qui donne sur le rez-de-chaussée à l'intérieur du garage) ;

[333.2] Points 29 et 56 selon le rapport Dubé (E-1) qui réfère à l'atelier de musique :

[333.2.1] la présence de nœuds sur les ajouts de bois de l'atelier et une décoloration des ajouts de portes mitoyennes entre le sous-sol et l'atelier – voir les 4 photos de l'Annexe 29 de son rapport ;

[333.2.2] décoloration sur certains cadrages de bois soit essentiellement sur les ajouts de bois peint pour les portes doubles communicantes entre le sous-sol et l'atelier musique. L'ajout d'un apprêt scelleur spécifique est à prévoir avant d'effectuer les correctifs de peinture tel que spécifié au point 29 de la dénonciation du 19 [janvier] et 30 avril 2023 [note du Tribunal, l'inspecteur Dubé reprend ici le libellé de la décision du Point 29 avec les photos de la décision du 14 septembre 2023.

[333.3] Penne de porte : ajuster la porte pour éviter le frottement sur le cadrage ;

[333.4] Ajustement aux Points 97 et 165 : léger ajustement pour éviter que le pêne de serrure tâche les cadrages ;



Point 17 Échangeur d'air : absence de sortie et d'entrée d'air à l'atelier de musique (Rec. – Ent.) (14 septembre 2023 - #217232-9733

Point 152 Mousse de polyuréthane sous le plancher du garage non protégée contre les incendies (Rec. – Ent.) – 3 septembre 2024 - #217232-9733

Point 48 Protection – mousses plastiques (Rés. Sans Ord. – Ben.) #217232-11065

Introduction

[334] D'une part ;

[334.1] les plans (page 6 de 10 de la pièce P-2) pour la construction de la maison indiquent au rez-de-jardin, sous le garage du rez-de-chaussée, « Atelier/Musique ».

[335] D'autre part ;

[335.1] ce qui a été livré est une pièce étanche, sans ventilation, non habitable.

[336] Qu'une pièce soit habitable ou non a des conséquences, entre autres pour la ventilation (Point 17) et la protection incendie (sous le plancher au Point 152 et (sur le plafond Point 48, exactement au même endroit – deux dénonciations pour la même chose).

[337] L'Entrepreneur a insisté quant au fait que Novoclimat a émis un certificat tenant compte en voyant ce qui est construit, que la pièce était non habitable.

[338] Le Tribunal a regroupé la preuve sous ces points accueillis par l'Administrateur (les deux premiers, le dernier étant considéré résolu) et pour lesquels, l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage pour les deux premiers et le Bénéficiaire s'est pourvu en arbitrage pour le dernier.

[339] Quant au Point 17, l'Administrateur a accueilli ainsi la réclamation :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans des correspondances du 19 janvier et du 30 avril 2023, soit en première année de garantie, l'absence de ventilation dans la pièce située au rez-de-jardin et donnant sous le garage.

Lors de la visite, l'administrateur a été en mesure de constater l'élément dénoncée et considère que l'entrepreneur devra intervenir en complétant l'installation de l'échangeur d'air et ses composantes afin de permettre la ventilation de la pièce située sous le garage au rez-de-jardin.

[340] Quant au Point 152 reconnu porté en arbitrage par l'Entrepreneur, la GCR a rendu la décision suivante :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, tel que mentionné aux rapports des 19 mars et 6 juillet 2023 de l'ingénieur Claude Mazerolle qu'ils ont mandaté, l'absence de protection contre l'incendie de la mousse de polyuréthane.

Selon nos constatations, il appert qu'un système permettant de retenir les tuiles et nécessitant une certaine résistance pour les soulever doit être mis en place, situation qui se doit donc d'être corrigée



[341] Quant au Point 48 non-reconnu comme résolu porté en arbitrage par les Bénéficiaires, la GCR a rendu la décision suivante :

Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé, lequel est corrigé et par conséquent, l'intervention de l'entrepreneur n'est plus requise ;

[341.1] la dénonciation des Bénéficiaires sur ce point réfère à la section 16.7 du rapport Mazerolle du 26 septembre 2023, qui porte sur la thermopompe..., un autre sujet donc ;

[341.2] le Tribunal a toutefois lu la section 17 du même rapport, qui porte sur la protection des mousses plastiques.

Frédéric Soucy

[342] Pour l'Entrepreneur, initialement, quand on a conceptionné le projet on a toujours parlé d'atelier garage ; oui faire de la musique mais pour lui, faire de la musique ça peut se faire dans un garage, ça peut se faire à l'extérieur, pour lui ça ne fait aucune différence.

[343] La conception du plan est que c'est séparé de la maison ;

[343.1] il y a une coupure avec des pare-vapeurs, des portes hermétiques, ça ne se trouve pas dans la partie intégrante de la maison.

[344] Pour Novoclimat, cette pièce ne faisait pas partie de la maison, sinon faudrait que la pièce soit ouverte, il ne faudrait pas que ce soit hermétique entre les deux ;

[344.1] on ne peut pas créer une *pousse* (une sortie d'air) dans une pièce s'il n'y a pas d'air qui va revenir par d'autre endroit ;

[344.2] dans le devis du ferblantier il n'y a pas de ventilation à cet endroit ;

[344.3] c'est quasiment impossible d'aller porter une ventilation à cet endroit ;

[344.3.1] il n'y a aucune communication entre la mécanique et cette pièce pour aller porter un conduit dans cet endroit-là et il faudrait enlever la conception pare-vapeur et la porte hermétique entre la grande salle et pièce de l'autre côté.

[345] Le Tribunal lui demande : quand vous avez vu « atelier/musique » écrit sur le plan, pour vous ça ne servait à rien ?

[345.1] il répond qu'il a même un courriel où le client parle de garage au sous-sol ;

[345.2] en sous-question, le Tribunal dit qu'il essaie de comprendre : sur le plan c'est écrit bien atelier/ musique ?

[345.2.1] il répond « autre que la décision a été rendue aussi par Novoclimat puis que la conception de plan est faite comme ça, je n'ai rien d'autre à rajouter » ;



[345.2.2] pour Novoclimat, la pièce ne fait pas partie d'une pièce intégrante de la maison, donc elle n'a pas besoin de ventilation.

[346] Il réfère au courriel de Bernard Miller de Novoclimat, produit dans le rapport de l'inspecteur Dubé (p. 63) :

nous avons constaté qu'il était prévu d'installer une porte en acier entre la maison et cette pièce. Par conséquent, nous avons décidé de ne pas exiger l'installation d'une alimentation d'air frais, car nous considérons que cette pièce ne faisait pas partie intégrante de la maison. [...] lors de l'inspection B, il y avait un 4 roues du client stationnement dans cette pièce. Le client nous a informés que cette situation était temporaire [...] l'installation d'une alimentation d'air frais pourrait potentiellement compromettre la qualité de l'air si le client continuait à entreposer son 4 roues ou d'autres équipements similaires dans cette pièce ;

[346.1]le Bénéficiaire confirme qu'il y avait un 4-roues dans l'atelier de musique vu que les ouvriers occupaient le garage ;

[346.2]le Bénéficiaire insiste : ce Bernard Miller n'est jamais venu en personne chez lui.

[347] Quant au Point 152, Novoclimat confirme que ça ne fait pas partie de la maison et le Code mentionne que la protection contre la fumée n'est que pour la partie habitable ;

[347.1]le garage est séparé par un pare-vapeur et par une porte étanche, ce n'est pas une pièce qui communique ensemble (avec la partie habitable).

[348] Sous le Point 152 il dit que ce n'est pas habitable car c'est un atelier pas une chambre : ça ne fait pas partie de la partie attenante de la maison, ça fait partie à l'extérieur, une autre pièce qui est sous le garage, ça respecte le Code car on n'est pas dans la partie habitable ;

[348.1]c'est scellé avec pare-vapeur, il y a une porte hermétique, c'est un mur de béton qui sépare les pièces, « à la base c'est un atelier, c'est pas une chambre », ça ne fait pas partie de la partie habitable.

[349] Le Tribunal lui demande :

[349.1]vous avez vu sur les plans : atelier de musique, vous saviez que ce n'était pas un garage ?

[349.1.1] il répond que même le plan initial, c'est une remise, le client quand on parle de la conception de plan il veut une remise en bas ;

[349.2]le plan ne dit pas remise, mais atelier de musique ?

[349.2.1] il répond qu'on a vraiment conceptionné le plan comme initial puis c'est à la demande du client c'était un garage pour mettre son VTT en bas et toutes ses choses ;



349.2.1.1. en cours de route il disait qu'il allait pouvoir l'utiliser pour faire de la musique et étant donné que c'est hermétique, que c'est distinct de la maison, le son allait moins se propager – il lui a répondu c'est sûr, ce n'est pas un problème, c'est de là que c'est devenu atelier/musique mais ça a toujours été une pièce externe à la maison – il y a un mur de fondation qui passe au complet, c'est isolé de chaque côté, c'est une porte hermétique extérieure tout comme la porte entre la maison et le garage supérieure, c'est vraiment la partie maison arrête sur 36 pieds de large ;

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

[350.1] en référant à une pièce datée du 22 juin 2022, soit la pièce E-10, portes et fenêtres, 2022-06-22, page 1 « Fenplast – CAL-PE-Porte coulissante ... », page 2 (Atelier de musique au sous sol, porte double, etc.), c'est écrit sur la facture atelier musique/ss, vous avez dit qu'il y avait des plans où ce n'était pas écrit « atelier de musique », avez-vous ces plans en votre possession, vous avez dit que ça a changé en cours de route ?

[350.1.1] il répond que le plan initial était le plan d'un de ses clients qui était un atelier ;

[350.2] quand la Bénéficiaire a approuvé ses plans, est-ce qu'elle avait déjà eu en sa possession, un plan qu'elle a payé, où ce n'était pas écrit « atelier de musique » ?

[350.2.1] il répond la conception n'a pas changé avec l'autre plan, Monsieur Morin a demandé d'ajouter atelier de musique, qu'il allait faire de la musique dans cette pièce-là, que ça allait être le fun, que le son n'allait pas se propager dans la maison,

350.2.1.1. lui il lui a dit « pas de problème », pendant que les modifications se font avec le technicien en architecture, le technicien a ajouté le mot « musique » à « atelier », mais la conception est restée la même, la seule chose que le client a demandé de différent, c'est de déplacer la porte qui était au plan initial, la conception est restée la même ;

[350.3] la Bénéficiaire demande de quelle porte il s'agit et réitère sa question : avez-vous les plans dont vous parliez où ce n'était pas écrit « atelier/musique » ?

[350.3.1] il répond ce qu'il peut affirmer, dans les échanges il a été question du changement de la porte ;



[350.3.2] le Tribunal note ici n'avoir jamais vu de plan sans la mention « Atelier/Musique ».

[351] En contre-interrogatoire en rapport avec le plafond de l'atelier de musique, n'est-il pas exact que vous avez dit qu'il n'y avait pas de membrane de protection incendie ?

[351.1] il répond qu'il n'y a pas à avoir une protection incendie – à son avis il y en a une [protection incendie] avec le plafond suspendu, un plafond avec des tuiles pare-feu.

[352] Son procureur a plaidé que c'était apparent à la réception ;

[352.1] le Tribunal lui a demandé si c'était apparent pour quelqu'un qui ne connaît pas ça, la réponse du procureur fut « bonne question ».

Jeannot Dubé

[353] À son rapport (point 17, page 25), il fait référence au rapport Novoclimat (le Bénéficiaire intervient pour dire que le Monsieur Miller qui a signé ce rapport n'est pas venu chez lui) ;

[353.1] à l'Annexe 17 de son rapport, Monsieur Miller dit « Lors de notre première visite, nous avons constaté qu'il était prévu d'installer une porte en acier entre la maison et cette pièce. Par conséquent, nous avons décidé de ne pas exiger l'installation d'une alimentation d'air frais, car nous considérons que cette pièce ne faisait pas partie intégrante de la maison ».

[354] Il réfère à l'Annexe 152 de son rapport (p. 347), les photos confirment qu'une protection a été mise pour éviter que le polyuréthane soit à l'air libre ;

[354.1] étant donné que la pièce est considérée comme parfaitement indépendante du reste de la propriété, avec la conception du mur étanche à l'air avec des membranes scellées, avec un seuil comme des portes extérieures, c'est pour ça qu'il considère que le polyuréthane appliqué dans le garage n'a aucune problématique ;

[354.2] il affirme aussi, sans dire où précisément dans la correspondance, que « Novoclimat a fait le commentaire ne pas mettre de bouche d'air pour contaminer ou nuire au bon rendement de l'échangeur d'air ».

[355] Il y a des facteurs à considérer quand le polyuréthane est appliqué dans une maison mais ici c'est dans une pièce connexe, c'est différent, il est conforme à la règle de l'art.

[356] Son rapport contient les rapports de Novoclimat :

[356.1] résultat de l'inspection A1 du 6 octobre 2022 – le Bénéficiaire dit que ce doit être la première visite car il n'était pas présent – on y a aussi le rapport de la visite 2 - 9 décembre 2022 – p. 62 à 66 du rapport Dubé :

La présente est pour faire suite à l'inspection réalisée au bâtiment mentionne ci-dessus le 9-12-2022 par le conseiller/évaluateur Novoclimat, Bernard Miller T.P., représentant de l'entreprise



Consortium Ecoenergie3R et Groupe ecoPlus.

Les éléments qui ont été vus, lors de l'inspection, respectent les exigences et les objectifs du programme

Nous tenons à vous aviser que le bâtiment répond aux exigences du programme. Nous vous remercions de considérer l'efficacité énergétique comme étant une de vos priorités. C'est avec confiance que nous appuyons des entreprises comme la vôtre au développement et au maintien de l'image de notre

Prochaine étape: Demande d'homologation

La prochaine étape sera de remplir le formulaire Novoclimat 'Etape 3 Demande d'Homologation et d'aide financière' (Maison ou PBM) selon le cas et, dans un délai maximum de 60 jours, le faire parvenir par courriel à bernardmiller@....

[356.2] puis le courriel de Bernard Miller du 10 octobre 2023 :

Bonjour M. Soucy

Comme nous avons discuté précédemment lors de nos conversations la pièce située sous le garage. Lors de notre première visite, nous avons constaté qu'il était prévu d'installer une porte en acier entre la maison et cette pièce. Par conséquent, nous avons décidé de ne pas exiger l'installation d'une alimentation d'air frais, car nous considérons que cette pièce ne faisait pas partie intégrante de la maison.

Lors de l'inspection B, le propriétaire nous a également demandé pourquoi il n'y avait pas d'alimentation d'air frais, et nous avons expliqué la même raison que je viens de décrire. De plus, lors de l'inspection B, il y avait un 4 roues du client stationnement dans cette pièce. Le client nous a informés que cette situation était temporaire. Cependant, nous avons quand, même pris contact avec l'Efficacité Énergétique pour confirmer notre décision, et ils ont appuyé notre choix en soulignant que l'installation d'une alimentation d'air frais pourrait potentiellement compromettre la qualité de l'air si le client continuait à entreposer son 4 roues ou d'autres équipements similaires dans cette pièce.

J'espère que cette clarification répond à vos préoccupations. N'hésitez pas à me contacter si vous avez d'autres questions ou besoins d'informations

[357] Le Tribunal lui demande : on ne peut plus s'en servir pour jouer de la musique ?

[357.1] il répond que ce qui a été construit est une pièce indépendante de la maison, non ventilée.



Christian Morin

[358] En contre-interrogatoire ou en preuve de l'Entrepreneur (c'est ce dernier qui s'est pourvu en arbitrage), le Bénéficiaire affirme :

[358.1] il a discuté avec Novo Climat et le représentant lui aurait dit que s'il avait su qu'il y avait une pièce en bas occupée il aurait pensé différemment, etc. – le Tribunal se doit de noter que nous sommes en présence d'un ouï-dire, ce n'est pas une preuve.

Claude Mazerolle

[359] Il réfère à son rapport du 26 septembre 2023 (page 80, P-EXP-2), le Code exige que les mousses plastiques soient protégées par un enduit spécial pour la protection contre les incendies – l'article du Code : 9.10.8.1 (version 2015), il en parle aussi à son rapport du 7 février 2024 (P-EXP-3 p. 33) articles 3.1.4.2 c) et 3.1.5.11.2.2 (autre numérotation en 2010) ;

[360] On a mis un plafond suspendu pour offrir la protection contre les incendies et le Code n'autorise pas ce genre de pratique, ça ne fait pas partie des cinq éléments, le Code exige que si on veut protéger il faut que ce soit des panneaux de plâtre de gypse, il faut que ce soit des éléments de maçonnerie, de ciment ou toute barrière thermique qui pourrait être un produit ignifugé sur la laine, voir 9.10.17.10.

Martin Bérubé

[361] A sa décision il a reconnu l'échangeur d'air pour la pièce en question.

[362] Sur le plan on voit apparaît « Atelier/Musique » ;

[362.1] pour lui, cette pièce-là, elle est occupée.

[363] On voit bien l'attestation de Novoclimat mais pour lui c'est une question d'interprétation ;

[363.1] la pièce est occupée, c'est une salle de musique ;

[363.2] les Bénéficiaires ont bien démontré qu'ils avaient l'intention, les équipements étaient là ;

[363.3] « pour ma part, ça se trouve à être une pièce habitable » de par son expérience des dossiers qu'il a faits ;

[363.4] pour lui, il y a un usage et ça fait partie du bâtiment.

[364] Même si Novoclimat dit y avoir vu un quatre roues, à la photo de gauche à sa décision où on voit les Bénéficiaires, c'est un local habité, on a un plafond suspendu, il y a de la peinture ;

[364.1] on parle de porte hermétique mais c'est une occupation, tout en comprenant que Novoclimat a pu rendre son certificat par rapport à ce qu'il a vu et penser que c'était un garage.

[365] Il comprend bien qu'il y a des conséquences à sa position mais pour lui, il y a un usage, ça doit être ventilé.



[366] Quant à la protection incendie (152), à sa décision il l'avait reconnu ;

[366.1] il dit qu'il serait prêt à revoir sa décision concernant le plafond suspendu qui fait office de protection incendie pour la mousse plastique ;

[366.1.1] ça fait office de coupe-feu pour l'uréthane, au lieu d'avoir un retardateur d'incendie directement sur l'uréthane, le plafond suspendu fait office de retardateur, d'autant plus que la pièce est complètement isolée, on parle d'une dalle structurale au niveau du garage ;

[367] Le Tribunal lui demande : si on met un échangeur d'air ça ne sera pas complètement isolé ;

[367.1] il répond que la résistance au feu d'une paroi à l'autre, si on demande l'échangeur d'air faut aussi ce que système soit prévu quant à la résistance au feu, si elle est requise ;

[367.1.1] la résistance au feu vu l'uréthane au plafond de la salle de musique, est quelque chose de différente que l'échangeur d'air ;

[367.1.2] le code n'a pas d'exigence supplémentaire quant au feu en présence d'une ventilation additionnelle à l'atelier de musique, la ventilation n'a pas d'incidence sur la résistance au feu ;

[368] Le Tribunal dit qu'il n'y a pas de fait nouveau par rapport à sa décision – il répond qu'il avait fait une erreur et ajoute qu'au Point 48, qui était la même chose, il avait reconnu qu'il n'y avait plus de travaux correctifs à faire sur ce point.

Décision sur le Point 17 (celle sur les Points 152 et 48 suivent par après)

[369] Quant au Point 17, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée et la décision de l'Administrateur est maintenue.

[370] Le Tribunal est incapable de conclure, comme l'Entrepreneur lui demande, qu'Atelier/Musique soit autre chose que... Atelier/Musique, donc un local visant à être occupé.

[371] Sans recourir aux dictionnaires de l'Académie française, voici deux définitions québécoises du mot Atelier :

[371.1] Usito²¹ (Usito, un dictionnaire conçu au Québec pour tous les francophones et francophiles intéressés par une description ouverte du français. Une réalisation de l'Université de Sherbrooke.)

atelier [atɛlje] n. m.

1 Lieu où des ouvriers, des artisans exécutent en commun des travaux similaires ou connexes. Atelier de couture, de menuiserie, d'ébénisterie.

²¹ <https://usito.usherbrooke.ca/d%C3%A9finitions/atelier>



« des bruits de marteaux et d'enclumes dans les ateliers des forgerons, des charrons, des bourreliers et des selliers » (J. Poulin, 1984).

2 Secteur d'une entreprise où les ouvriers sont rassemblés pour travailler; ensemble des ouvriers qui travaillent dans ce lieu. Atelier de réparation, de production. Atelier de montage. Chef d'atelier.

3 Groupe de travail. Atelier de formation. Atelier de lecture, de théâtre. Animer, organiser un atelier.

4 Local aménagé où travaille un artiste. ⇒ [studio](#). L'atelier d'un sculpteur. « Le peintre avait bouleversé tout son atelier pour placer cette grande toile » (A. Bessette, 1914).

5 Ensemble des élèves travaillant sous la direction d'un artiste; lieu où ils travaillent. « Il fonda un atelier, devint professeur, chef d'école, fut consacré maître » (A. Grandbois, 1941).

6 Loge de francs-maçons réunis sous un vocable distinctif; local où ils se réunissent.

[371.2]Office de la Langue française du Québec²²

Lieu où un artiste effectue son travail de recherche et de création.

[372] Tout comme l'Administrateur, le Tribunal conclut que Atelier/Musique sur un plan signifie Atelier/Musique ;

[372.1] que c'est un lieu occupé, habitable, la ventilation y est donc bel et bien requise.

[373] Le Tribunal rejette la plaidoirie l'Entrepreneur que Novoclimat aurait « déterminé » que ce n'était pas habitable ;

[373.1] pour le Tribunal, avec égard ;

[373.1.1] c'est comme signer un contrat pour acheter des tomates, le vendeur livre des patates à la place ; et

[373.1.2] un tiers arrive et « détermine » qu'il a vu des patates et non des tomates donc le Tribunal devrait conclure que le contrat c'était pour des patates et non pour des tomates ;

[373.2] ce qui n'a rien à avoir avec ce que le Tribunal a à trancher qui est selon les obligations contractuelles et non selon la situation présente.

Décision sur les Points 152 et 48

[374] Quant au Point 152, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est accueillie quant au Point 48, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée.

[375] L'autre différend est le plafond de cet Atelier – l'Administrateur avait conclu que, comme il était habitable, sa protection incendie était obligatoire et ;

[375.1] à sa décision, il ordonne qu'elle soit conforme au Point 152 (dénonciations du 19 janvier au 22 mars 2023) tout en jugeant la

²² <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/26541307/atelier>



situation conforme à sa décision rendue à la même date au Point 48 (dénonciation du 12 octobre 2023) ;

[375.2] toutefois, à l'audience, il affirme que, vu la preuve à l'audience, elle est déjà conforme, vu la présence d'un gypse.

[376] Dans l'affaire *Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique)*²³, notre collègue Yves Fournier, arbitre, écrit :

[356] Le Code national du bâtiment vise à limiter la gravité et les effets d'un incendie ou d'une explosion. Il limite la probabilité qu'en raison de sa conception ou de sa construction, le bâtiment soit exposé à un risque inacceptable de dommages matériels et pertes humaines sous l'effet d'un incendie.

[377] D'une part ;

[377.1] l'Entrepreneur et l'Administrateur disent que la protection est conforme au Code.

[378] D'autre part,

[378.1] les Bénéficiaires, qui ont le fardeau de prouver la malfaçon ou le vice, produisent une expertise par leur ingénieur sur les tuiles acoustiques présentes en ces termes (P-EXP-2, p. 81) qui fait beaucoup de bruit mais ne prouve aucune malfaçon ou vice :

Marque : Fifth Avenue Acoustical Panels

Classement de résistance au feu : **Classe A (forte résistance au feu)**.

Degré de résistance au feu : la **valeur exacte n'a pas été trouvée**

[379] L'ingénieur Mazerolle erre en citant des extraits de la version 2015 du Guide illustré et du CNB – il affirme (P-EXP-3, p. 33) : « Cette barrière doit être composée selon l'art. 3.1.5.11.2.2 ici-bas » ;

[379.1] or ce n'est pas ce que dit la version applicable du Code ;

[379.2] voici ce qui dit l'article 9.10.17.10 en sa version 2010 ;

[379.2.1] qui n'est pas le passage de la version 2015 qu'il cite dans son rapport d'expert ;

[379.2.2] version applicable qui réfère spécifiquement à 3.1.5.12.2)e) : (note : la différence n'est pas 3.1.5.11 et 3.1.5.12, car la numérotation a changé, mais que seul l'alinéa e) est applicable) :

9.10.17.10. Protection des mousses plastiques

1) Sous réserve du paragraphe 2), si un mur ou un plafond d'une construction combustible contient une mousse plastique, celle-ci doit être protégée des espaces contigus, à l'exclusion des vides sanitaires et des vides de construction des murs et des combles ou vides sous toit, par :

²³ CCAC S13-122101-NP et autres, 15 juillet 2016, Yves Fournier, arbitre <https://t.soquij.ca/Jx28N>



- a) l'un des revêtements intérieurs de finition décrits aux sous-sections 9.29.4. à 9.29.9.;
- b) de la tôle fixée mécaniquement aux supports indépendamment de l'isolant et ayant une épaisseur d'au moins 0,38 mm et un point de fusion d'au moins 650 °C, à condition que le bâtiment ne contienne pas d'usage principal du groupe C; ou
- c) une barrière thermique conforme à l'**alinéa 3.1.5.12. 2)e)**

[380] Quant à l'article 3.1.11.5.2 qu'il cite dans sa version non applicable de 2015, voici sa version applicable de 2010 à 3.1.12.5 2) :

- 2) La mousse plastique isolante qui a un indice de propagation de la flamme d'au plus 25, sur toute surface exposée ou qui pourrait l'être en coupant le matériau dans n'importe quel sens, est autorisée dans un bâtiment pour lequel une construction incombustible est exigée, à condition qu'elle soit séparée des espaces contigus, à l'exclusion des vides de construction des murs, par une barrière thermique :
- a) qui est constituée d'une plaque de plâtre d'au moins 12,7 mm d'épaisseur, fixée par des attaches au support indépendamment de l'isolant;
 - b) qui est constituée d'un enduit sur treillis fixé par des attaches au support indépendamment de l'isolant;
 - c) qui est en maçonnerie;
 - d) qui est en béton; ou
 - e)** qui, à la suite de l'essai selon la norme CAN/ULC-S124, « Évaluation des revêtements protecteurs des mousses plastiques », satisfait aux exigences de la classe B (voir l'annexe A).

[381] Alors que l'ingénieur Mazerolle écrit dans son rapport que les tuiles acoustiques ont une *forte résistance au feu* et qu'elles sont de *Classe A* quant à la norme CAN/ULC-S102 et que le *Degré de résistance au feu : la valeur exacte n'a pas été trouvée*, c'est « avec pas de preuve » d'une malfaçon ou d'un vice, nié par l'Administrateur et l'Entrepreneur, que les Bénéficiaires se pourvoient en arbitrage et demandent au Tribunal d'ordonner des travaux correctifs ;

[381.1] comme ils n'ont pas rempli leur fardeau de prouver la malfaçon ou le vice, leur réclamation sur la protection des mousses sous le plancher du garage/sur le plafond de l'atelier de musique est rejetée.

Point 19 Trou laissé sans être comblé dans la salle mécanique (Rec. – Ben. et Ent.)

Point 47 Étanchéisation du trou dans la salle mécanique (Rés. Sans Ord. – Ben.)

[382] La procureure des Bénéficiaires a affirmé que les points 19, 47 et 135 étaient liés.

[383] Le Tribunal traite des points 19 et 47 alors que le point 135 étant traité ailleurs avec le drainage des eaux/hauteur du bâtiment (Points 71, 122 et 128).



[384] La procureure de l'Entrepreneur a affirmé que l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage parce que la décision de la GCR a eu lieu après les travaux correctifs mais non réalisés au moment où le conciliateur était venu sur place, c'est pour cela que c'est contesté car à ce jour ça a été effectué les travaux ont été réalisés avant l'émission de la décision.

[385] Le Tribunal dit comprendre avoir juridiction là-dessus, il comprend que le point est là et qu'il va décider avec la preuve qu'il a eue.

Martin Bérubé

[386] On parle ici du trou au plancher, on ne parle pas de trou au mur « l'entrepreneur devra intervenir en comblant le trou au plancher de béton de la salle mécanique ».

[387] Il s'agit du trou carré reconnu par GCR qui a été refermé.

[388] Pour lui, les travaux ont été faits et c'est adéquat.

Christian Morin

[389] En contre-interrogatoire (ou en preuve de l'Entrepreneur), à la question :

[389.1]des interventions ont été faites le 3 mai 2023 ?

[389.1.1] il répond oui ;

[389.2]ce qui ne convient pas par les travaux de l'Entrepreneur ?

[389.2.1] il répond que c'est Monsieur Mazerolle qui va pouvoir répondre.

Frédéric Soucy

[390] C'est le trou qui donnait accès au tuyau rentrer l'entrée d'eau.

Décision sur les Points 19 et 47

[391] Vu que le trou est bouché, les demandes d'arbitrages des Bénéficiaires sont rejetées quant aux Points 19 et 47, celle de l'Entrepreneur est accueillie quant au point 19.

[392] Quant aux circonstances entourant le Point 135, et la décision sous le Point 135, nous y reviendrons ci-après.

Point 21 Bulles dans les panneaux de Muralux (Rec. – Ent.)

Point 22 Muralux à la cuisine coupé trop court et troué à la mauvaise place pour remplisseur (Rec. – Ent.)

Introduction

[393] Seul l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage de la décision de la GCR qui se lie ainsi pour les deux points sur le Muralux (caractères gras du Tribunal) ;

[393.1]au Point 21 :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans des correspondances du 19 janvier et du 30 avril 2023, soit en première



année de garantie, une problématique d'adhérence du revêtement mural de type Muralux au dossier du comptoir de la cuisine et dans la douche de la salle de bain de la chambre principale.

Lors de la visite, l'administrateur **a été en mesure de constater que le revêtement Muralux au dossier de la cuisine et au mur de la douche de la salle de bain de la chambre principale est problématique, des bulles se manifestant** et conséquemment, une intervention par l'entrepreneur est requise.

L'entrepreneur devra intervenir au niveau de l'installation du revêtement de type Muralux à la cuisine et à la salle de bain de la chambre principale.
(Caractères gras du Tribunal)

[393.2]au Point 22 :

« Muralux cuisine avec bulles coupé trop court et troué à la mauvaise place pour remplisseur » [...] Lors de la visite, l'administrateur a été en mesure de constater que le revêtement Muralux au dossier de la cuisine est problématique **aux intersections avec le comptoir et armoires**.

L'entrepreneur devra revoir l'installation du revêtement de type Muralux au dossier de la cuisine.

[393.2.1] le Tribunal souligne que la dénonciation pour « troué à la mauvaise place pour remplisseur » n'a pas fait l'objet de la décision de l'Administrateur, qui ne dit nulle part qu'il accueille cette dénonciation.

Frédéric Soucy

[394] Quant au muralux (E-20, p. 88), les clients sont allés faire des choix chez le fournisseur et ont ajouté un dossier de cuisine en muralux, les clients ont été informés directement du fournisseur sur les garanties – les clients sont passés au chantier le jour même de son installation, il n'y a pas eu de point relevé.

[395] Pour le dossier de la cuisine :

[395.1] initialement quand on a fait la livraison du chantier, le client a vu la journée même l'installation, on n'a jamais eu de commentaires, à la livraison même chose, la réclamation est venue plus tard ;

[395.2] c'est une graine, il faut être très très près pour la voir ;

[395.3] il réfère au courriel E-26, un courriel de Monsieur Morin directement au fournisseur du 21 décembre 2022 où il rejette son offre de travaux correctifs ;

(Monsieur Morin au fournisseur) Après avoir discuté de votre offre avec mon épouse, nous avons décidé de ne pas retenir l'idée d'ajout de pièces en haut et au dos de la cuisinière.

En plus d'avoir des bulles ici et là et de devoir utiliser un crayon Sharpie selon vos recommandations pour masquer une partie manquante, cette pièce est déjà assez reconditionnée et ce de façon bâclée suite au manque d'expertise de l'installateur au niveau du remplisseur.

À moins d'avis contraire, je pense être rendu au remboursement de ce produit et de son installation. ;



[395.4] réponse de Boris Tellier, le fournisseur :

De notre côté, nous avons produit en fonction des mesures qui nous ont été demandées. Concernant les aspérités, elles ont été mentionnées par Samuel tel que vous me l'avez confirmé hier et notre garantie concernant un éventuel défaut de fabrication (dans le cas où il y en aurait plus que la normal) ne peut pas s'appliquer une fois que les panneaux ont été installés. En ce qui concerne l'installation du produit, je vous réfère directement à Samuel étant donné que je ne suis pas au fait de cette démarche

[396] Pour la douche ;

[396.1] c'est le standard de qualité du fournisseur ;

[396.2] la douche a été inspectée au moment de la réception du bâtiment (note du Tribunal : il n'était pas présent à la réception) ;

[396.3] on ne voit pas de défaut pour dire que c'est une défectuosité du fabricant ;

[396.4] ce n'est pas une malfaçon d'installation.

[397] Il a fait toutes les démarches de son côté pour l'installateur, le fournisseur, puis ils me confirment (le Tribunal note ici le oui-dire) qu'il n'y aura pas un ouvrage qui est mieux appliqué que celui en place.

[398] En contre-interrogatoire, à la question ;

[398.1] vous souvenez-vous avoir dit devant Monsieur Dubé qu'il y avait une garantie sur le produit Muralux ?

[398.1.1] il se souvient seulement avoir parlé du Muralux ;

[398.2] pourquoi ne pas avoir effectué les travaux si cela a été reconnu par la GCR ?

[398.2.1] il répond parce qu'il a contesté, le sous-traitant affirme que le matériel est correct, que ce n'était pas visible, que ce n'est pas un défaut ;

[398.3] c'est aussi coupé trop et troué ?

[398.3.1] il répond que c'est faux que c'est trop court, il ne reproche rien à l'installateur car c'est selon les tolérances, on parle de 1/8^e à 1/16^e de pouce ;

[398.3.2] il était présent à l'installation – et ça n'a pas été percé au mauvais endroit, c'est que le *pot filler* (remplisseur) demandé par le client en extra avec le plombier, le client a demandé au plombier de ne pas le mettre à l'endroit recommandé par le plombier qui se trouve vis-à-vis de la cuisinière ;

[398.3.3] il (Monsieur Morin) a insisté de la mettre sous l'armoire, l'emplacement a été fait sous l'armoire, à l'endroit que le client le voulait, à la hauteur que le client voulait ;



- [398.3.4] quand ça a été le temps d'installer le *pot filler*, le sous-traitant a relevé qu'il ne passait pas en-dessous de l'armoire – le plombier a descendu l'item et a mis une *sleeve* (manchon) d'ajustement pour ne pas voir l'ouverture du trou ;
- [398.3.5] il réitère qu'il n'y avait pas de place sous l'armoire malgré l'affirmation au contraire de la Bénéficiaire, le plombier l'a descendu pour qu'il passe ; là il passe, il ne passait pas avant, il était plus haut parce que le client l'a demandé à cet endroit, il a insisté avec le plombier ;
- [398.3.6] quand le plombier a installé le *rough* (brut) de plomberie, Monsieur Morin était sur place avec Gabriel le plombier et avec « nous » en même temps ;
- [398.3.7] il était présent quand le plombier l'a installé, il a assisté aux conversations parce qu'on fait toujours la tournée avec les sous-traitants.

Nathalie Gendron

- [399] La Bénéficiaire intervient et dit : « c'est vrai qu'on a demandé qu'il soit installé sous l'armoire, mais vous croyez qu'on est en mesure de dire au millimètre près comment ça s'installe, on n'en a jamais eu de remplisseur, on était fier d'en avoir un ».

Jeannot Dubé

- [400] Avec une recherche minutieuse, on peut en arriver à détecter de légères petites imperfections au toucher mais ça a été difficile de lui montrer à quel endroit c'était, tellement c'était délicat et minutieux – s'il se reculait à 3 pieds, il était absolument impossible de détecter quoique ce soit.
- [401] Il tient à préciser que le Muralux c'est un laminé, un plaquage qui est collé sur un panneau et il y a une certaine tolérance au niveau du marché, c'est ce qu'on retrouve même en magasin.
- [402] Pour sa part il n'y a pas de déficience en ce qui a trait à la qualité de la surface, c'est un peu comme une surface naturelle avec ces minuscules petites imperfections qui pourraient peut-être être visibles.
- [403] Il en est de même pour le Muralux concernant le joint au point 22, c'est une tolérance normale pour être capable de faire un joint de finition ;
 - [403.1] quand on arrive avec un panneau, qui doit être installé après l'installation des armoires de cuisine, après l'installation de l'ébénisterie, il y a quand même une certaine marge de manœuvre que l'installateur doit se donner pour être capable de faire l'installation ;
 - [403.2] selon ses observations, cette marge de manœuvre qu'il s'est gardé est tout-à-fait correcte, il n'y a pas de désordre.



Plaidoirie de l'Entrepreneur

[404] Quant aux intersections, pour ce qui est des tolérances, l'espacement est vraiment minime entre les armoires et le matériel ;

[404.1] il ne connaît pas un installateur qui aurait probablement fait une installation mieux que celle faite ici ;

[404.2] on parle de 1/16^e de pouce de distance entre le matériel et les armoires ;

[404.2.1] il y a un joint de tiré – il n'y a rien d'apparent

[404.3] le point relevé pour le remplisseur c'est que le client avait demandé à ce que le remplisseur soit à un endroit précis avec le plombier – le plombier avait mentionné (note du Tribunal : c'est le procureur qui témoigne) que ça se trouve normalement au centre de la cuisinière et selon les fiches techniques il l'installait à telle distance au centre – le client a dit non, je veux l'avoir à côté donc quand ils ont fait l'installation du rough de la plomberie, ils ont mis sous l'armoire où le client voulait l'avoir

[404.3.1] et sur place, avant la pose du muralux, l'installateur et le plombier ont réalisé que le potfiller ne pouvait pas passer en dessous de l'armoire ;

[404.3.2] donc ils ont fait une correction, avant de coller le matériel au mur, ils ont descendu la plomberie d'environ ½ pouce et ils ont fait appel au distributeur de plomberie pour avoir un socle d'ajustement pour venir corriger la situation pour cacher l'ouverture faite dans le muralux – ils ont fait cette correction et posé le potfiller

[405] Le Tribunal dit : ce qu'il ne comprend pas « c'est quoi l'intersection, la problématique avec les intersections », coupé trop court il comprend mais on écrit les intersections au pluriel, on n'a pas décrit ce que c'était, « problématique aux intersections avec le comptoir et armoires » ;

[405.1] la procureure des Bénéficiaires dit avoir compris que ce sont les joints entre l'armoire et le muralux, c'est le bas qui est trop court avec la cuisinière et les intersections c'est le contour qui touche aux armoires, ça fait un joint épais parce que c'est trop court.

Christian Morin

[406] Le Bénéficiaire a témoigné dans la preuve de l'Entrepreneur (ou en contre-interrogatoire), car c'est la demande d'arbitrage de ce dernier.

[407] A la question du procureur de l'Entrepreneur :

[407.1] c'est quoi le problème avec Muralux ?

[407.1.1] Il répond qu'avant qu'on emménage, il était percé au mauvais endroit ;



[407.2] comme ils n'avaient pas de hotte pour leur cuisinière au gaz, ils l'avaient tassé pour s'en servir et quand ils l'ont remis à sa place, ils ont constaté la problématique, ils avaient déjà constaté des trous, des imperfections pas longtemps après leur entrée ;

[407.2.1] ils ont appelé celui qui leur avait vendu le produit ;

[407.3] à la question, n'est-il pas exact que vous avez contacté un fournisseur, passé une commande, sans valider le tout avec l'Entrepreneur ?

[407.3.1] il répond non, c'est l'Entrepreneur qui lui a dit qu'il y en avait là – il est allé chez le vendeur, il ne savait pas qu'il aurait pu aller ailleurs ni qu'il aurait pu l'installer lui-même ;

[407.3.2] il n'a pas payé Monsieur Soucy parce que ce n'est pas correct (c'est percé à deux places et c'est patché avec un autre morceau qui ne devait pas être avec le remplisseur), il lui a dit quand ce sera correct je vais le payer – la facture n'a pas été donnée à lui, mais envoyée à Monsieur Soucy, celui qui lui en a demandé le paiement ce n'est pas le vendeur mais Monsieur Soucy ;

[407.4] n'est-il pas exact que ce point et tous les points ci-haut étaient visibles lors de la réception ?

[407.4.1] il répond non, ce n'était pas visible à la réception – les bulles, non, les trous point 22 – oui, il a pris connaissance des problèmes peu de temps après avoir fait le ménage et s'installer, installer la cuisinière parce que la cuisinière est restée longtemps dans la porte patio, peu de temps c'est trois jours plus tard peut-être, quatre jours, mais pour être précis : avant d'entrer, avant de prendre possession, les trous étaient faits : il y en avait deux au lieu d'un avec un morceau d'ajouté qui ne va pas là, il a des photos, il n'en a parlé à personne on va voir où est-ce qu'on s'en va avec ça.

[408] C'est Monsieur Soucy qui a installé le Muralux – il n'a pas vérifié les panneaux, sa maison était un chantier avec pleins d'ouvriers, s'il était retourné c'était pour vérifier des éléments qu'on lui a demandé de vérifier, il n'a pas tout vérifié la maison à chaque visite.

[409] Le problématique quant aux intersections mentionnées dans la décision de la GCR : il répond qu'il croit que ce sont les contours, quand on pose il y a l'armoire, « il y a une lipe qui fait le fond de la chose c'est coupé short un petit peu » et ça a été coupé droite, direct, s'il avait été sur place il aurait demandé de baisser ça de 6 pouces pour qu'on voit la peinture à l'arrière parce que dans le fond on pose un dossier pour que ce soit plus facile à nettoyer et non pour que ça éclabousse sur la peinture ;

[409.1] sa cuisinière est la même que celle dans le loft loué par Monsieur Soucy, elle n'a pas de tête, les commandes sont en avant, elle n'a pas



de corniches, c'est un ventilateur à la place – il n'a pas pu dire au gars :
peux-tu me la descendre six pouces plus bas, une meilleure finition ;

[409.2]« le problème est surtout situé le long des choses et en-dessous des
armoires » - des choses? Il dit je ne sais pas comment ça s'appelle,
quand ça finit le comptoir, une petite moulure –c'est chaque côté surtout
du côté droite là où il y a eu deux trous, c'est comme, ça n'arrive pas
flush ils ont mis un gros joint assez large.

[410] Quant aux photos au rapport Dubé p. 78/393 ;

[410.1]ce qu'il reproche n'est pas le washer excentré à la deuxième photo : il y
a deux trous qui ont été faits, pour camoufler ça un sous-traitant de
l'Entrepreneur qui est parti acheter un washer et ils ont peinturé ça, le
morceau qui est direct au muralux est un morceau ajouté, sinon la pièce
d'origine est juste là où il y a la flèche – sur la deuxième photo on voit la
pièce d'origine, ce qui fait que le washer en arrière qui se décolore, le
washer en arrière n'a pas d'affaire là, a été collé on voit le silicone,
l'autre on voit un jour.

Martin Bérubé

[411] Si, d'après les témoignages entendus, le muralux a pu voir ses bulles d'air
atténuées et que ça a pu se replacer, il en est autrement du joint qui a été
coupé et colmaté par un scellant - il y avait le trou pour le robinet mural qui a
été installé.

[412] Sa position actuelle est de faire les correctifs.

[413] Ce n'est pas adéquat en ce moment ;

[413.1]c'est esthétique au niveau du robinet, c'est plus la rosette, et on
comprend bien que le plombier a dû descendre l'appareil pour faire que
l'espace entre le dessous du caisson soit suffisant pour permettre
l'utilisation du robinet ;

[413.2]pour cela il a compensé en insérant une rosette chromée, il imagine,
c'est purement l'aspect esthétique

[414] Il avait reconnu les bulles dans le Muralux, on voit les bulles sur les photos à sa
décision (42/138), c'était de légères bulles, l'expert de l'Entrepreneur a
mentionné que c'était atténué mais il n'a pas pu voir la situation par la suite.

[415] C'était vraiment des bulles d'air mineures à certains endroits, autant au niveau
de la douche qu'au dos du mur de la cuisinière ;

[415.1]il a vu du Muralux dans d'autres maisons, ça peut arriver mais ça peut
se replacer également – il en déduit que ça se serait atténué exception
faite du joint coupé – voir le point suivant.

[416] Pour les bulles, la situation actuelle est satisfaisante, considérant les
commentaires de l'expert de l'Entrepreneur pendant l'arbitrage, autant les
photos qu'il a émises et ses commentaires.



Décision sur le Point 21 et le Point 22

[417] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée et la décision de l'Administrateur est maintenue sur ces deux points, vu la preuve dans ce dossier, ou plutôt, l'absence de preuve.

[418] La décision de l'Administrateur a des photos claires et l'Entrepreneur base son arbitrage sur la base, non pas de photos « avant et après au même endroit » pour corroborer ses dires que ça s'est estompé mais ;

[418.1] que le fournisseur, non présent à l'audience, lui a dit que c'est bien beau et ce que le plombier, non présent à l'audience, avait dit ;

[418.2] que l'apparence, la coupe, c'est dans la tolérance du marché, ce qui est une simple opinion cherchant à ce que le Tribunal conclut autrement que la GCR à la décision contre laquelle on s'est pourvu en arbitrage.

[419] De façon subsidiaire, cela devrait va régler la question du trou sur laquelle la GCR ne s'était pas prononcé (mais n'avait pas accueilli spécifiquement la réclamation).

Point 29 Cadrages qui comportent des manques aux standards des règles de l'art (nœuds, rapiéçage, matériaux endommagés)

Décision sur le Point 29

[420] Voir le Point 15 ci-haut.

Point 32 Échangeur d'air problématique (Rec. – Ben.)

Introduction

[421] Le Tribunal est intervenu pour dire qu'on perdait notre temps, considérant que le Bénéficiaire témoignait sur un vieux système problématique qui a déjà été changé, d'où la brièveté de la preuve rapportée.

Christian Morin

[422] En contre-interrogatoire, un remplacement a été fait, n'est-ce pas?

[422.1] Il répond oui, on a enlevé celui qui était là d'origine et remplacé.

Frédéric Soucy

[423] Le 11 mai 2023, le sous-traitant en ventilation est allé faire le remplacement de la machine à air au complet et du contrôle.

[424] Ce point a été réglé, l'efficacité de l'échangeur fonctionne très bien.

[425] Son procureur plaide que le système a été changé complètement et s'il y a eu des problèmes ou des signes d'erreur, c'était dans la façon de l'utiliser, et non le système lui-même – en 2026 à la visite de tous, le système fonctionnait.

Martin Bérubé

[426] La décision porte sur l'ancien échangeur qui a été totalement remplacé.

[427] En février 2026 quand il est retourné, il voulait qu'on s'assure qu'il n'y ait pas de message d'erreur sur le panneau qu'on voit sur l'indicateur parce que selon les



commentaires du Bénéficiaire, il y avait des messages d'erreur qui apparaissaient.

[428] Quand il est allé sur place avec le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'expert de ce dernier, ce qu'il a constaté autant en ouvrant l'appareil, en prenant les lectures, l'appareil d'échangeur d'air fonctionnait de façon adéquate le temps qu'il puisse prendre ses mesures à l'instant même où il était présent dans le bâtiment.

Décision sur le Point 32

[429] La demande d'arbitrage sur ce Point 32 est rejetée, la preuve ayant démontré que le système a été changé et qu'il y a absence de preuve d'une problématique au nouveau système.

[430] La preuve démontre que le système d'échangeur sur lequel reposait la dénonciation a été complètement changé, le temps d'audience consacré au premier échangeur d'air était inutile.

[431] Il y a absence de preuve de malfaçon quant au nouveau système.

[432] Qu'on ait *setté* le système en 2026 par *facetime* au lieu de la présence physique d'un ferblantier n'est pas pertinente.

[433] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli le fardeau de preuve qui était le leur, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage.

Point 33 Imperfections sur la membrane de vinyle du balcon du rez-de-chaussée et installation (bulles – colle – relief du pourtour) (Rec.- Ent.)

[434] C'est l'Entrepreneur qui s'est pourvu en arbitrage de la décision de la GCR :

Les bénéficiaires ont dénoncé [...], la présence d'imperfections à la membrane du balcon avant au rez-de-chaussée.

Lors de la visite, l'administrateur a été en mesure d'observer que la membrane sur le balcon est endommagée, laquelle nécessite l'intervention de l'entrepreneur.

L'entrepreneur devra effectuer la réparation à l'endroit des bulles, poches et imperfections à la membrane recouvrant le balcon extérieur avant du rez-de-chaussée.

Christian Morin

[435] À la question si c'était visible à la réception il répond non, il y avait de la neige et les ouvriers travaillaient là.

Claude Mazerolle

[436] Il réfère à P-EXP-2 p. 83/ P-10.6, 7 mai 2023, il a pu y avoir une bulle d'air car les cailloux sont normalement nettoyés avant la pose de la membrane.

[437] Il en a observé d'autres, quelques-unes, il ne les a pas comptées, 4 ou 8 il ne sait pas on parle de soulèvement dû à des bulles d'air en dessous, quand le tapis est déroulé il peut arriver qu'une bulle d'air se glisse.



Frédéric Soucy

[438] Son fournisseur lui a dit qu'étant donné que la membrane a été posée à une température froide ça se peut qu'à l'installation il y ait un surplus de colle et que ça ne vienne pas adhérer complètement à des endroits, ou des fois c'est juste une jonction du vinyle, ou quoi que ce soit et quand le soleil, la chaleur va revenir ça allait se résorber ;

[438.1] le fabricant a dit que comme ça a été appliqué à l'automne ça prend une chaleur assez importante pour que ça finisse par coller entre les deux parce que c'est une colle au latex – cette colle-là elle peut sécher dans six mois, elle peut sécher dans un an mais ça prend une bonne source de chaleur pour que la membrane prenne sa place étant donné que c'est un revêtement qui est flexible.

[439] L'année suivante quand le soleil a frappé on n'y voit plus la bulle où elle était.

[440] En contre-interrogatoire,

[440.1] à la vidéo P-10.4, 20 juillet 2023, on voit une ligne noire ?

[440.1.1] il répond que c'est le joint de la membrane, comme il vous a été présenté les plans d'installation de membrane que vous avez approuvés ;

[440.2] le joint à P-10.7 est bien scellé par rapport à P-10.12 ?

[440.2.1] il dit que le procédé de scellement qui est une soudure horizontale versus une verticale est différent parce que le chevauchement n'est pas pareil, mais c'est le même procédé c'est soudé pareil c'est juste que le chevauchement est différent, c'est l'installateur accrédité qui fait cette installation-là qui fait ça à longueur d'été ;

[440.3] vous dites que la membrane coupée de cette façon (photo P-10.7) mais ce n'est pas parfaitement rectiligne, il y a un très léger déplacement vers le bas sur 2 pouces un peu artisanal, et on peut voir qu'on s'accroche parce que c'est empilé par-dessus l'autre, vous dites que c'est normal?

[440.3.1] il répond oui c'est normal, la membrane doit être chevauchée, elle est chevauchée selon le fabricant et il y a une soudure qui est faite ;

[440.4] elle lui montre la bulle (sur une photo prise il y a trois ans P-10.5, 20230507) et sur cette photo, le chevauchement, c'est à ça qu'on s'attend habituellement ?

[440.4.1] il répond, ça on appelle ça un joint qui est le côté d'origine donc ce rouleau-là n'est pas coupé ;

[440.4.2] quand on tombe en coupe verticale, c'est un rouleau qui est coupé par l'installateur mais l'autre c'est un joint d'origine



c'est normal qu'il est très rectiligne dans l'autre sens, c'est selon la règle de l'art.

Jeannot Dubé

[441] Il fait référence aux pages 311 et 317 (Annexe C – E-40.4), qui est 14-3 du Guide de performance de l'APCHQ – il dit il y avait les pentes d'écoulement et les imperfections.

[442] Il dit que les joints quand ça été installé, ça répond à la règle de l'art ;

[442.1] les joints sont moins beaux que la surface plane mais malheureusement les joints sont nécessaires et ce revêtement doit être chevauché et collé, l'épaisseur n'est pas une déficience, c'est fait comme ça sur tous les chantiers ;

[442.2] il n'a pas vu de bulle lors de son intervention ;

[442.3] et les pentes, 14.9 dans le Guide de performance.

Martin Bérubé

[443] Le Bénéficiaire conteste la ligne de joint, pour lui, avec les commentaires et les photos produites, c'est la façon de faire l'installation de la membrane.

[444] Il y avait certaines imperfections au niveau des bulles qu'on pouvait voir mais selon les témoignages, l'Entrepreneur a envoyé des gens qui ont corrigé en atténuant ces bulles-là, des interventions ont eu lieu entre la première demande d'arbitrage et aujourd'hui.

[445] Il n'est pas en mesure de se prononcer à l'heure actuelle, il a entendu l'expert de l'Entrepreneur que c'était satisfaisant, alors que pour les Bénéficiaires ça ne l'est pas – il n'a pas de point de vue, il ne l'a pas vu.

Décision sur le Point 33

[446] Vu la preuve, le Tribunal accueille seulement en partie la demande d'arbitrage, soit pour les joints, mais rejette la demande d'arbitrage quant aux bulles, vu l'absence totale de preuve que ces bulles/poches se soient estompées toute seule.

[447] Pour les joints, il va de soi qu'il y a une différence d'apparence d'un joint au début et à la fin du rouleau, par rapport à un joint vertical – le Tribunal partage, à la vue des photos, la position de l'Entrepreneur à ce sujet.

[448] Pour les bulles/poches, on allègue, sans photo, que ce qui était présent au moment de la dénonciation et de la décision est disparu tout seul par la chaleur estivale – vu l'absence de preuve d'un changement à cet effet, la décision de la GCR demeure.

Point 34 Bris à une pression à la base du cadrage du côté droit de la porte intérieure de l'atelier de musique (Rec. – Ben.)

Introduction

[449] Il s'agit d'un bris qui a été réparé.



[450] Un courriel du 1^{er} octobre 2024 de Yannick Drapeau, Directeur des opérations à Fenplast Rimouski, explique ce qui a été fait (p. 97 du rapport Dubé) :

Pour le recouvrement de pvc pour la porte double intérieur qui était cassé suite avec discussion du client on a collé avec colle de pvc de l'usine et donné le recouvrement au client pour réparation future de son cote si il y a lieu mais ca peut très biens resté comme ca donc accepter par le client donc réglé.

Frédéric Soucy

[451] À la livraison, le cadrage n'était pas cassé – on l'a remplacé, on était de bonne foi on ne laisse pas tomber nos clients.

[452] Il y avait une fissuration dans le bas, au niveau de l'enveloppe du cadre – le fournisseur est venu sur place, a rencontré Monsieur Morin quand il a fait les autres réparations, ils ont réparé selon leur procédé de réparation selon l'équipement que Fenplast utilise, il y avait en plus une pièce de remplacement ;

[452.1] Fenplast dit que le client a accepté les travaux et il lui a laissé la pièce de rechange s'il veut changer dans le futur mais ce n'est plus apparent.

[453] En contre-interrogatoire,

[453.1] n'est-il pas exact que vous avez dit que s'il corrigeait lui-même ce ne serait pas garantie ?

[453.1.1] il ne s'en souvient pas ;

[453.2] n'est-il pas exact que le fournisseur Fenplast lui a laissé une pièce ?

[453.2.1] il répond oui, il a fait le tour avec vous, faire les réparations des fenêtres, entre autres le cadre il a fait la réparation, il vous a expliqué sur place qu'est-ce ça impliquait, il a dit que changer cette pièce allait probablement créer plus de dommage que ce que eux ont fait comme réparation – étant donné qu'ils avaient la pièce avec eux ils lui ont dit si vous voulez on va vous la laisser, mais vous étiez d'accord avec cette intervention ; lui-même (Frédéric Soucy) était sur les lieux quand c'est arrivé.

Christian Morin

[454] Il affirme qu'ils ont patché avec une espèce de silicone, « c'est ordinaire », eux (Monsieur de Fenplast) sont arrivés avec le morceau, ils ont dit nous on ne fait pas ça des cadrages de porte, ça *fa que* ils lui ont laissé le morceau, le monsieur de Fenplast lui a laissé la moulure au complet plus grande que la porte et il a dit que quand il reviendra pour arranger les cadrages et à ce moment-là ils le poseront ;

[454.1] au moment où on se parle, le morceau est dans le garage.

[455] En contre-interrogatoire, est-ce que Fenplast a fait une réparation avec une colle de pvc de l'usine ?



[455.1]il répond ils l'ont fait mais pourquoi ils l'ont fait comme ça alors qu'ils avaient le morceau dans les mains – il n'a pas dit pour réparation future, mais quand on viendra réparer le cadrage parce que nous on ne fait pas de cadrage.

Martin Bérubé

[456] Il dit qu'on voit sur la photo à sa décision que c'était le cadrage.

[457] Est-ce que ça a été corrigé ou pas, il n'a pas d'information à ce sujet ;

[457.1]le Tribunal intervient pour dire que Monsieur Morin a dit que ça avait été corrigé mais qu'on avait mis une patch ;

[457.1.1] à la vue de la photo p. 99 de E-1, il dit « c'est fait, ça me semble adéquat ».

Décision sur le Point 34

[458] Vu la preuve, vu les travaux correctifs, la demande d'arbitrage est rejetée.

Point 35 Égratignures au revêtement de CanExel et finition non effectuée selon les règles de l'art (Rec. – Ben. et Ent.)

Point 39 Calfeutrant extérieur qui se décolle par endroits (Rec. – Ben.)

Point 45 Revêtement CanExel et joint au soffite (Non Rec. – Ben.)

Point 70 Manque de finition au revêtement extérieur – niveau soffite (Non Rec. – Ben.)

[459] Ces quatre points regroupent l'extérieur du bâtiment, qui n'était pas complété au moment de la réception des travaux de novembre 2022, qui sont donc couverts par l'article 19.1 du *Règlement*, i.e., que les Bénéficiaires ne peuvent pas être blâmés de ne pas avoir dénoncé en novembre 2022 selon les dispositions du *Règlement*, ce qui n'était pas encore complété.

Point 35 Égratignures au revêtement de CanExel et finition non effectuée selon les règles de l'art (Rec. – Ben. et Ent.)

Christian Morin

[460] A P-23.3, 20230410 et à P-23.4, 20230410, on voit des éraflures sur le CanExel – là c'est en haut d'une porte-patio, sur le rebord d'un solin, façade côté lac, la situation n'a pas changé et sur l'autre photo, au côté lac le revêtement n'était pas installé ;

[460.1]le procureur de l'Entrepreneur est intervenu : des travaux ont été faits le 7 juillet 2023 et ce sont des photos avant le 7 juillet ;

[460.2]en réponse à la procureure des Bénéficiaires qui avait répondu que son client a dit que la situation n'avait pas changé ;



[460.2.1] le Tribunal a fait remarquer « ce que vous faites est très rare, vous montrez des photos avant des travaux correctifs au lieu de montrer la situation actuelle ».

[461] Aujourd'hui, l'ouverture des fenêtres, dans l'entièreté ça continue à frotter –et pour les clous, ça a été cloué à la grandeur des solins.

[462] A P-23.13 20230712, après les travaux correctifs, malgré les interventions de silicone posé, on voit des écarts, au moins l'arrière et le devant, les côtés c'est plus compliqué car c'est très haut il n'a pas d'échafaud pour aller voir si c'est correct.

[463] En contre-interrogatoire, est-ce que vous confirmez que des travaux correctifs ont été réalisés le 7 juillet 2023 en lien avec les égratignures en question ?

[463.1]il répond « oui il y en a qui ont été faites » ;

[463.2]à la vue de 109 et 110 du rapport Dubé, en quoi c'est insatisfaisant ?

[463.2.1] il répond juste en haut du solin (p. 109, photo du haut) il y a un clou, de la chique de gomme de colée là, à gauche au-dessus du solin ;

[463.3]est-ce qu'il y a autre chose?

[463.3.1] il répond que quand on regarde la conception de la tentative de réparation du solin, tout le reste en haut est cloué comme ça, en haut on le voit à l'œil, en haut des portes patios, en haut de cette fenêtre ;

[463.4]la photo du bas p 110, ce clou, c'est des travaux inacceptables ?

[463.4.1] il répond en référant à la photo du haut, où on voit deux « traces », il dit que c'est ça quand on utilise un gun à clous.

Frédéric Soucy

[464] Ce sont des travaux correctifs qu'ils ont effectués le 6 juillet 2023, ils ont tout fait les réparations de joints.

[465] Pour les quelques égratignures, ils ont fait les retouches de peinture où il y avait des tapes (ruban gommé sur le revêtement indiquant les lieux), même fait une tournée ailleurs où il n'y avait pas de tape pour faire les réparations et on en a profité pour fixer le revêtement au-dessus des portes et des fenêtres étant donné que des fois l'embouvetage, il n'y a pas de soutien pour le revêtement en haut des larmiers, on a refixé le revêtement supplémentaire.

[466] Les travaux ont été faits entièrement mais avant la décision – p. 101 à 110 du rapport Dubé traite de cet élément et on y trouve le guide d'installation du revêtement.

[467] Il plaide qu'il n'y a pas de preuve administrée que les travaux ne sont pas adéquats.



Jeannot Dubé

[468] Lorsqu'il a vérifié sur place il a demandé au propriétaire de lui montrer où est-ce que c'était, et il a confirmé avoir réparé les égratignures et l'Entrepreneur a dit que non, c'est lui qui les avait réparées ; ceci étant dit il n'y avait plus d'égratignures quand il est allé sur place.

[469] Pour les têtes de vis, Monsieur Morin n'était pas vraiment content de ce qu'il observait mais ça correspond à la règle de l'art.

[470] Il n'y avait pas d'imperfections sur place (Annexe 35 de son rapport, p. 100s (photo à partir de la page 109)), il a mis les exigences du manufacturier pour la protection des clous.

Martin Bérubé

[471] Le point avait été reconnu.

[472] Ce qu'il a entendu dans le cours de l'arbitrage, c'est que des travaux correctifs ont été faits mais il n'a pas pu les vérifiés.

[473] Il y aussi l'engagement de l'Entrepreneur de faire les correctifs du bombement autant en avant qu'en arrière du même Canexel (voir ci-après), mais les retouches, les correctifs ont été faits selon les commentaires de l'expert de l'Entrepreneur.

Décision sur le Point 35

[474] Vu la preuve, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée et celle de l'Entrepreneur accueillie.

Point 39 Calfeutrant extérieur qui se décolle par endroits (Rec. – Ben.)

Christian Morin

[475] Il reconnaît que des travaux correctifs ont eu lieu le 7 juillet 2023 mais il n'est pas satisfait des travaux : il y a des traits de scie – c'est normal mais on les bouche alors – et quand on revient travailler aux mêmes places, on travaille le revêtement mais ça créé parfois des ouvertures.

Frédéric Soucy

[476] Les travaux ont été effectués, c'est corrigé, il ne sait pas pourquoi ce n'est pas satisfaisant.

Martin Bérubé

[477] Les travaux ont été effectués.

Décision sur le Point 39

[478] La demande d'arbitrage est rejetée.

[479] D'une part, les travaux correctifs ordonnés ont été effectués de façon satisfaisante.

[480] D'autre part, la maison a maintenant quatre ans, à ce stade, il appartient aux Bénéficiaires à procéder à l'entretien normal de leur bâtiment en veillant à leur calfeutrage extérieur, ce n'est pas à l'Entrepreneur après quatre ans à refaire le calfeutrage à neuf.



Point 45 Revêtement CanExel et joint au soffite (Non Rec. – Ben.)

Christian Morin

[481] P. 24.3 – 20240222 – il dit que si on peut zoomer la photo, on voit entre le J du CanExel et l'anti-moustique/anti-bestiole un écart, et cet écart bouge selon la saison.

[482] A P-24.18 20240204 il manque un bout pour empêcher les bestioles, on est du côté arrière au-dessus de la porte pour les piétons pour entrer le garage, situation inchangée.

Claude Mazerolle

[483] Au 1er rapport, p. 127, photo 110, on voit la discontinuité de la pièce trouée qui assure le joint du soffite, ça laisse de la place aux bestioles et moustiques – ça doit faire un 2 à 3 pouces linéaires qui manque.

Frédéric Soucy

[484] Le Tribunal lui dit que l'expert Mazerolle a dit qu'il manquait 2 à 3 pouces, il n'a rien à dire à cet effet et le procureur dit que Monsieur Dubé pourra revenir sur ce point.

Jeannot Dubé

[485] Il fait référence à ses commentaires au point 7 à son rapport même si le point 7 n'est pas en arbitrage.

[486] À l'Annexe (p. 370, 2 photos p. 371), on voit la déformation du déclin ;

[486.1] c'est l'avant toit protecteur situé en façade au-dessus de l'entrée, on voit que le revêtement il y a comme une bosse ;

[486.2] sur la photo du haut on voit comme un bris dans le fascia/dans le soffite, ça a été observé avec Monsieur Mazerolle, ce n'est pas la responsabilité de l'Entrepreneur ;

[486.3] on s'est entendu, il y avait une demande pour donner une inclinaison supérieure à ce petit toit, on s'était entendu (on avait plutôt discuté sur la possibilité de s'entendre) sur la possibilité d'enlever le déclin pour réparer cette bosse.

Martin Bérubé

[487] Il considère que c'était apparent mais non dénoncé.

[488] Il y avait certaines malfaçons, il y avait du touchup à reprendre au revêtement de Canexel et on parle des ouvertures, des grilles anti-rongeurs on voyait les espaces d'un pouce ou deux à deux endroits mentionnés – c'était sur une photo.

Décision sur le Point 45

[489] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est accueillie.

[490] La raison du rejet de leur réclamation par la GCR était que cela n'avait pas été dénoncée à leur première dénonciation du 19 janvier toutefois :



[490.1] les Bénéficiaires affirment que leur première observation est le 10 mai 2023 ;

[490.2] il n'y a jamais eu d'inspection du revêtement extérieur conforme à l'article 17 du *Règlement*, les Bénéficiaires bénéficient de l'article 19.1 du *Règlement*, qui stipule qu'on ne peut les blâmer de ne pas l'avoir observé avant.

[491] La demande des Bénéficiaires est donc accueillie quant au bout pour empêcher les bestioles, du côté arrière au-dessus de la porte pour les piétons pour entrer le garage.

Point 70 Manque de finition au revêtement extérieur – niveau soffite (Non Rec. – Ben.)

Frédéric Soucy

[492] Il affirme qu'on n'a pas réussi à voir l'endroit où c'était la défectuosité au niveau du soffite ;

[492.1] le seul endroit qu'on peut voir c'est quand Monsieur Mazerolle a démanché le soffite et le fascia il les a abimés mais autre que ça on ne voit pas de défectuosité du soffite sur place.

[493] Il ajoute que Monsieur Mazerolle était conscient du dommage qu'il a causé, du côté du chemin en haut du porche d'entrée, au lieu de procéder à enlever le fascia d'une extrémité pour enlever le soffite dans la bonne direction, le soffite a été enlevé en plein milieu ce qui ne se fait pas en pratique, ça a tout endommagé le soffite et le fascia, le J a plié.

[494] Le procureur plaide que pour son client, le seul point soulevé concerne le dommage causé par Monsieur Mazerolle.

Martin Bérubé

[495] Il n'y a aucune problématique au niveau de la finition – à l'époque quand il a fait sa visite ;

[495.1] le Tribunal lui dit que sur une photo on voit le soffite qui a été endommagé ;

[495.1.1] il répond que ce n'était pas endommagé lors de sa visite, ce n'est que sur la photo d'hier à l'audience qu'il l'a vu.

[496] Il ne sait pas qui l'a endommagé après sa visite ce qu'on voit sur la photo, mais il ne peut pas statuer ignorant qui l'a endommagé, mais il ne l'avait pas vu à l'époque, el n'a rien qui puisse lui faire dire autrement que ce n'est pas la responsabilité de l'Entrepreneur.

Décision sur le Point 70

[497] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires au Point 70 est rejetée.



Point 41 Traces sur le plancher du rez-de-jardin, de matériaux laissés plusieurs semaines sans protection et application de scellant par- dessus (Rec. – Ent.)

[498] Seul l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage.

Christian Morin

[499] À la question du procureur de l'Entrepreneur, qu'est-ce qui était prévu au contrat pour le recouvrement de plancher, au sous-sol, sur le béton dans la garage ?

[499.1] il répond que de mémoire, il avait dit on ne veut rien en bas, on décidera plus tard, puis Monsieur Soucy a dit – je vais te faire un cadeau avec les problèmes que tu as eus, on va te mettre un scellant – les problèmes c'était qu'on aurait dû avoir la maison avant, en juillet, c'était verbal ;

[499.2] à la sous-question, vous dites que l'Entrepreneur avait décidé de vous faire un cadeau ?

[499.2.1] il répond oui, un gallon de scellant dont le prix varie entre 75\$ et 100\$, il a dit je vais te mettre un scellant ils font ça dans les condos à Montréal, ça fait un petit fini lustré, ça fait beau.

Frédéric Soucy

[500] On n'avait aucune finition au contrat on laissait ça au béton, le client allait prendre une décision sur son revêtement de plancher.

[501] Le client a « rendu confirmation » qu'il allait laisser ça au béton le 20 septembre.

[502] La dalle est coulée, on a déjà eu des travaux de faits, ce n'est pas un élément qu'on va faire une finition avec.

[503] La proposition discutée avec le client était qu'il allait faire un epoxy, il disait qu'il était capable d'en faire et qu'il allait s'en occuper lui-même.

[504] Quand ça a été le temps de livrer le chantier le client n'avait pas le temps et lui a demandé de lui trouver un fournisseur.

[505] L'Entrepreneur n'avait aucun sous-traitant disponible dans les délais demandés ;

[505.1] de là il lui a proposé de juste faire un scellant pour protéger des poussières et rendre ça moins rugueux ;

[505.2] Monsieur Morin a demandé si on pouvait au moins sabler les traces au sol parce que l'électricien note au sol où sont les encastrés au plafond donc lui il a fait sabler le plancher à ces endroits-là, puis juste avant on a lavé le plancher, puis appliquer ce scellant.

[506] Le Tribunal demande : pourquoi il y avait encore les marques de l'électricien ?

[506.1] il répond on ne les enlève jamais, c'est normalement sous le revêtement.



Jeannot Dubé

[507] Ce qu'il a observé : la surface avait effectivement laissé paraître des traces que ce soit de l'accumulation de matériaux, de réno ou quoique ce soit, des traces visuelles, ce qui est normal étant donné qu'il n'y a pas de revêtement.

[508] Tout ce qu'on a est une protection pour la poussière, le scellant qui a été mis, ça n'a pas pour effet de dissimuler quelconque impact ou imperfection visuelle du béton.

[509] Il n'y a aucun désordre, aucun travail à faire (voir les photos Annexe 41, p. 119 du document)

Martin Bérubé

[510] Il n'a pas de commentaires supplémentaires [à sa décision].

Décision sur le Point 41

[511] La décision portée en arbitrage est « l'administrateur a constaté que l'ensemble de la finition du plancher de béton du rez-de-jardin nécessite que l'entrepreneur intervienne et qu'il reprenne l'application du scellant. L'entrepreneur devra reprendre la finition du béton du rez-de-jardin pour l'ensemble des pièces en procédant à l'application d'un scellant de finition ».

[512] L'Entrepreneur affirme que c'était hors contrat, et que ce qu'il a mis était pour éviter la poussière de remonter, les Bénéficiaires ayant spécifié vouloir par la suite mettre un revêtement, qui n'est pas au contrat.

[513] En plaidoirie, le procureur dit que c'était apparent à la réception, alors même le Bénéficiaire s'est surtout plaint du va-et-vient des ouvriers alors qu'ils travaillaient sur l'extérieur après leur emménagement, après leur réception.

[514] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue pour les motifs qui suivent.

[515] Le Tribunal conclut que si l'Entrepreneur a mis un scellant juste avant l'emménagement des Bénéficiaires pour le rez-de-jardin où il y a une aire de vie alors que l'intérieur était complété, il avait l'obligation de ne pas détériorer les lieux dans les jours ou semaines par la suite alors que les gens sous sa responsabilité continuent leurs travaux pour le revêtement extérieur et autres travaux.

[516] De façon subsidiaire, le Tribunal note que des travaux devront de toutes façons y avoir lieu quant au styromousse (Points 53 et 161 ci-après où l'expert Dubé affirme qu'il y a lieu de refaire le scellant par la suite) et à la planéité de ce plancher (Point 7 ci-après).

Point 47 Valve à gaz derrière la cuisinière mal placée (Non Rec. – Ben.)

Christian Morin

[517] La valve à gaz derrière la cuisinière n'est pas accessible, c'est exact qu'il y a une autre valve de contrôle au sous-sol mais il faut qu'il monte dans une petite



échelle pour aller la fermer, c'est ça l'enjeu : pendant que le feu est au rez-de-chaussée, il faut qu'il aille au rez-de-jardin.

[518] C'était visible à la réception.

Claude Mazerolle

[519] P-EXP-2, p. 78, on voit la photo, à p. 79 il cite la norme – la valve doit être accessible sans avoir à remuer à un meuble ou un plafond suspendu ;

La valve de gaz pour la cuisinière fut étudiée à la section 7.12.1, page 101 du Rapport d'expertise du 6 juillet 2023. La valve située sur le plancher derrière la cuisinière ne respecte pas l'exigence d'accessibilité.

CSA B149.1-10, art. 6.18.2 Installation et accessibilité du robinet d'arrêt manuel pour un appareil d'usage domestique (Réf : Régie du bâtiment du Québec)

Objectif : faciliter l'entretien ou le remplacement de l'appareil en respectant les exigences de l'article 6.18.2

Un robinet d'arrêt manuel facilement accessible doit être installé pour chaque appareil d'usage domestique.

Ce robinet peut être installé soit :

- 1) Sur de la tuyauterie verticale ou horizontale pourvu qu'il soit à au plus 0,6 m (2 pi) de l'appareil,
- 2) À au plus 15,3 m (50 pi) de l'appareil qu'il dessert s'il est bien identifié, même si l'appareil est situé à un autre niveau.

Si l'appareil est une cuisinière : Lorsque les instructions du fabricant de la cuisinière requièrent l'installation de la tuyauterie d'alimentation de gaz par le mur arrière ou le plancher, le robinet d'arrêt manuel doit être installé selon les exigences de l'alinéa 2) décrit ci-dessus de manière à être accessible.

Cependant, si le robinet est accessible par l'ouverture du tiroir de la cuisinière qui ne nécessite aucun outil, ou s'il est installé dans un cabinet de cuisine juxtaposé à l'appareil avec un tuyau rigide qui sort du cabinet, l'application de l'alinéa 2) n'est pas requise et est acceptable à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

Selon la définition du Code B149.1 : « Facilement accessible : à portée de la main pour le fonctionnement, le remplacement, l'entretien ou l'inspection sans qu'il soit nécessaire de grimper, d'enlever un obstacle ou d'utiliser une échelle mobile. » La RBQ considère un appareil comme un obstacle, mais pas un tiroir ou un panneau qui ne requiert pas d'outil pour l'enlever ou l'ouvrir.

Selon la GCR, l'accessibilité est assurée selon l'alinéa 2), puisqu'il y a une valve dans le plafond au sous-sol.

L'emplacement actuel de la valve au gaz respecte l'alinéa 2), soit à moins de 50 pieds de la cuisinière, même au sous-sol. Cependant, le critère Facilement accessible au premier paragraphe, n'est pas respecté en tenant compte de la définition au dernier paragraphe :

- À portée de main pour le fonctionnement (NON RESPECTÉ) : La cuisinière doit être déplacée.
- Sans qu'il soit nécessaire de grimper (NON RESPECTÉ) : Un escabeau est requis.
- D'enlever un obstacle (NON RESPECTÉ) : La cuisinière doit être retirée.
- D'utiliser une échelle mobile (NON RESPECTÉ) : Un escabeau est requis pour atteindre la valve au sous-sol



[520] Le Tribunal lui demande : il y a une valve ou deux ?

[520.1]il répond sa compréhension il y en a une seule et derrière la cuisinière, elle ne peut pas être derrière le poêle qui est en feu.

Frédéric Soucy

[521] La valve a été posée par un installateur qualifié, Yann Gagné – il a mis sa valve pour l'interruption *à l'entrée de la maison*, après ça une *autre dans la salle mécanique* et une *autre derrière la cuisinière* ;

[521.1]il affirme que le client a demandé à l'installateur, en sa présence, de déplacer la valve derrière la cuisinière, parce qu'avec le modèle de cuisinière qu'il avait choisi, la valve où elle était installée venait interrompre avec sa cuisinière qu'il avait choisie, il a demandé de la changer de place pour pas qu'elle nuise avec sa cuisinière ;

[521.1.1] il ajoute qu'elle était derrière la cuisinière et il l'a fait déplacée à un autre endroit en arrière de la cuisinière pour que ça *fitte* avec son modèle de cuisinière.

[522] Quant à l'affirmation qu'on doit prendre un escabeau pour accéder à la valve du sous-sol, le client a déplacé le [réservoir à eau chaude] Cascades et il est allé l'emplacer en dessous des valves ce qui n'était pas le cas à la livraison de la maison, c'était libre – c'est une sécurité supplémentaire ;

[522.1]le Cascades a été déplacé après la pose de la valve.

Yann Gagné

[523] D'emblée, l'arbitre soussigné, qui porte le même patronyme, a affirmé que le témoin n'était ni un proche parent ni une personne connue de lui.

[524] Il est technicien de réparation et d'installation au gaz depuis environ 25 ans, maintenant chez Gaztech (Rimouski).

[525] A la maison des Bénéficiaires, il a installé la tuyauterie pour un foyer, une cuisinière et deux lignes BBQ extérieures.

[526] Les travaux se sont bien déroulés.

[527] Lors du branchement de la cuisinière il a déplacé une ligne, il ne se souvient pas exactement le pourquoi ;

[527.1]c'est Monsieur Morin qui lui avait demandé, il a déplacé la sortie de la cuisinière et il a branché ça comme il se doit.

[528] Quant à E-51, c'est une déclaration d'installation pour le fournisseur de gaz avec une copie pour la RBQ ;

[528.1] sur le formulaire il manque le numéro de série de la cuisinière, parce que lors de l'installation il prend des photos des numéros de plaque d'identification des appareils pour compléter le document et la photo était floue – il manque seulement le numéro de série et le modèle de l'appareil ;



[528.1.1] mais il sait d'emblée qu'elle (la cuisinière) était approuvée CSA il l'a vu sur place, pas de problème pour le branchement au Canada.

[529] Tout est conforme.

[530] Pour les valves : il y a une valve d'arrêt obligatoire et selon l'article 6.18.2d du Code du gaz propane, la valve pourrait être à un maximum de 50 pieds, il n'était pas obligé d'en mettre une à l'appareil [derrière] ;

[530.1]il aurait pu simplement mettre ces valves-là qui se doivent d'être facilement accessibles, avec un escabeau ou peu importe en s'étirant le bras on ferme la valve en cas de besoin ;

[530.2]la valve derrière l'appareil qu'il a mise là même s'il n'était pas obligé, c'était *plus pour moi* s'il avait des réparations à faire aux composantes à l'arrière, on la tire et on ferme la valve et on fait nos travaux.

[531] En contre-interrogatoire ;

[531.1]à la question, quand il a raccordé la cuisinière, il répond avoir raccordé la cuisinière après mai 2023 ;

[531.2]à la question, s'il se souvient que c'est Monsieur Morin qui a raccordé la cuisinière en novembre 2022 au téléphone avec lui, il répond non, c'est lui (Yann Gagné) qui l'a raccordée, il a même été porter un 20 livres temporaire – il se souvient que c'est lui qui l'a installée, lui qui l'a branchée ;

[531.3]il se souvient que la ligne était raccordée, il se souvient maintenant que c'est lui qui l'a installée en novembre 2022 – il ne se souvient pas des affirmations de Monsieur Morin qui dit qu'on avait fait ça au téléphone ;

[531.4]Yann Gagné ajoute que c'est lui, il manquait un connecteur et si ce n'est pas lui il ne sait pas où le Bénéficiaire l'a pris.

[532] Le Tribunal lui demande d'expliquer étape par étape ce qu'il a fait dans la maison, il répond :

[532.1]il est allé une première fois juste pour passer les lignes;

[532.2]après ça un coup les murs fermés, il est allé chercher un 20 livres pour la cuisinière qu'il a branchée mais il ne se rappelle pas si elle était déjà branchée ;

[532.3]il est retourné une autre fois parce que c'était trop vite pour son fournisseur d'avoir la cheminée adéquate pour le foyer, et il est allé rechanger le chapeau ;

[532.4]puis la livraison de la tank quand ça a été accessible avec le terrain.

[533] Le Tribunal lui demande s'il se souvient avoir eu des discussions avec Monsieur Morin sur à quelle place mettre la valve?

[533.1]il répond qu'on en a parlé mais il ne se souvient pas du pourquoi, puis il dit « non c'est dans mes livres où il faut qu'ils soient » ;



[533.2] ça se peut que Monsieur Morin lui ait dit de la mettre ailleurs car il lui a fait déplacer dans le plancher, il lui a dit « elle est correcte-là, elle est dans les normes, mais pas de problème je vais la tasser », c'est la tuyauterie qui arrive dans le plancher avec la valve, il l'avait tassée derrière la cuisinière à la demande de Monsieur Morin, s'il ne l'avait pas déplacée elle ne serait pas bien bien loin, derrière la cuisinière (donc derrière de toutes façons).

[534] Le Tribunal lui demande, ça ne fait pas de problème si le feu pogne ?

[534.1] il répond qu'il sortirait avant de fermer de quoi, ce n'est pas une valve pour incendie c'est une valve pour le réparateur, ce n'est pas pour le client ;

[534.1.1] la valve pour le client qui veut la fermer, est en bas au sous-sol dans la salle mécanique, au plus 50 pieds ;

[534.1.2] le Code ne prévoit pas de hauteur, seulement « facilement accessible », elle aurait pu être dans le plafond suspendu, pas obligé de rien dévisser pour y aller ;

[534.2] le Tribunal lui demande : et le fait de devoir prendre un escabeau, c'est un accès ?

[534.2.1] il répond aucun problème, si on le met à 3 pieds de terre, un enfant qui est petit peut la tourner, on ne veut pas ça ;

[534.2.2] quand il a mis la valve il n'y avait eu de contre-indication.

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

[535.1] s'il n'a pas d'escabeau et il y a une fuite et un feu, il est fait ?

[535.1.1] il répond qu'en cas d'urgence il doit se dépêcher à sortir de la maison, ce ne sont pas des valves de protection-incendie, ce sont des valves à fermeture manuelle accessibles ;

[535.2] à la photo 92 du rapport Mazerolle du 6 juillet 2023 (par. 7.12.1 Valve de gaz de la cuisinière), on voit la valve que le témoin a installée, déplacée de gauche vers le centre (note : on voit un trou à gauche), le Bénéficiaire avait fait la demande parce que la cuisinière ne rentrait pas ?

[535.2.1] il répond qu'il se souvient que le trou était vis-à-vis une patte de cuisinière, ça se peut que ça accrochait là ;

[535.3] ça nous arrive de sortir la cuisinière de là pour nettoyer, mais on se trouverait à fermer la valve entre le plancher et son mécanisme ?

[535.3.1] il répond que la valve n'est pas coincée, elle est accessible.

Jeannot Dubé

[536] La valve à gaz au sous-sol est accessible, bien sûr qu'en déplaçant le chauffe-eau vis-à-vis ça rend peut-être l'accès moins direct mais la valve à gaz est



accessible au niveau du sous-sol, c'est conforme avec la réglementation au gaz.

[537] La valve derrière la cuisinière est la valve de la cuisinière – il y en a une autre au sous-sol, si on a une odeur de gaz, on va fermer la valve au sous-sol. – la valve principale est accessible.

Martin Bérubé

[538] Le Tribunal lui demande : la décision est seulement pour la valve dans la cuisine et non celle en bas avec l'escabeau?

[538.1] il répond que c'est tout relié : ce qu'il en comprend c'est que la valve derrière la cuisinière est une valve d'isolation pour permettre l'entretien de l'appareil ;

[538.2] la valve au sous-sol respecte le Code au niveau de la distance – c'est la notion d'accessibilité qui est interprétable et pour lui, elle est accessible malgré qu'elle soit dessus le chauffe-eau ayant été déplacé.

[539] A la photo de droite de sa décision sous le Point 151 du 4 mars 2026 (page 16/22), on voit les 4 branches du gaz, les 2 raccords de BBQ, la cuisinière et l'autre « je ne peux pas dire », le tribunal dit l'autre pour le foyer ;

[539.1] il dit on voit les quatre branches avec les quatre valves (on voit le chauffe-eau en dessous), complètement à droite on a la valve principale qu'on peut fermer, pour couper le gaz complètement à l'intérieur ;

[539.1.1] ou comme le spécialiste a dit, aller sur la bonbonne (côté latéral gauche arrière) pour couper l'alimentation en gaz, une valve sur le réservoir – ce dernier a bien spécifié que la valve derrière l'appareil était la valve d'entretien.

Débat et plaidoirie

[540] Un débat a eu lieu juste après le départ du témoin Gagné.

[541] Le Bénéficiaire dit qu'il avait oublié de poser une question au témoin sur un document produit la veille du témoignage de Yann Gagné, soit le certificat de conformité pour le *poêle Napoléon – cuisinière*, signé par Yann Gagné et daté du 01/16/2023, pièce E-51 :

[541.1] il affirme que le document d'installation E-51 est daté du 16 janvier 2023 d'une écriture ajoutée alors que le témoin a admis avoir fait le travail en novembre 2022 ;

[541.2] le Tribunal rejette la position du Bénéficiaire à la lumière du témoignage de Yann Gagné rapporté ci-haut, rendu en 2026 ;

[541.2.1] le témoin Gagné a d'abord dit qu'il l'avait installée après mai 2023 ;

[541.2.2] puis à la question de Monsieur Morin, si ce n'était pas en novembre 2022, le témoin Gagné a répondu qu'il ne se souvenait pas l'avoir fait en novembre 2022 ;



[541.2.3] puis, à l'insistance de Monsieur Morin que c'était en novembre 2022, il a dit oui en novembre 2022 ;

[541.3]**toutefois, jamais**, le Bénéficiaire lui a montré le document E-51 avec la date du 16 janvier 2023 ;

[541.4]puis pendant les plaidoiries, Madame Gendron en a conclu et a plaidé qu'il s'agissait d'un document du 16 janvier 2023 « *falsifié* » ;

[542] Le Tribunal rejette ces prétentions infondées à leur face même pour la raison suivante :

[542.1]dans le rapport de l'ingénieur Mazerolle, expert des Bénéficiaires ;

[542.1.1] rapport du 6 juillet 2023, qui est plus près des événements de 2023 par rapport à une audience de Yann Gagné le 13 mai 2026 à qui le Bénéficiaire a insisté que ses travaux avaient eu lieu en novembre 2022 ;

[542.1.2] sous la photo 92 du rapport de l'ingénieur Mazerolle du 6 juillet 2023 (par. 7.12.1 Valve de gaz de la cuisinière)), il est clairement écrit par l'expert des Bénéficiaires Mazerolle lui-même :

*La localisation d'origine de la valve au gaz fut relocalisée le **16 janvier 2023** pour permettre à la cuisinière de se loger contre le mur. ; (nos caractères gras) ;*

[542.2]le Tribunal n'a aucune preuve que l'ingénieur Mazerolle a tiré cette date du 16 janvier 2023 d'un document non cité par l'ingénieur Mazerolle dans son rapport, document qualifié de falsifié par la Bénéficiaire en mai 2026 ;

[542.2.1] selon la balance des probabilités, la date du 16 janvier 2023 écrite par l'ingénieur Mazerolle lui-même devait venir de son client, Monsieur Morin en 2023, le Tribunal rejette la plaidoirie de la Bénéficiaire à l'audience que cette date du 16 janvier 2023 est une falsification soudaine de la GCR ou de l'Entrepreneur de 2026.

Décision sur le Point 47

[543] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée.

[544] Le Tribunal n'a pas à déterminer si les Bénéficiaires font bien de préférer avoir la valve à un autre endroit mais si la pose à cet endroit est une malfaçon.

[545] Le rapport Mazerolle p. 102 parle de robinet demandé par le fabricant de la cuisinière ;

[545.1] « Lorsque les instructions du fabricant de la cuisinière requièrent l'installation de la tuyauterie d'alimentation de gaz par le mur arrière ou le plancher le robinet d'arrêt manuel doit être installé [...] » ;



[545.2] mais l'ingénieur Mazerolle ne produit pas les instructions du fabricant de la cuisinière.

[546] L'ingénieur Mazerolle, qui plaide que « d'habitude » c'est là ou là, n'a aucune licence d'installateur et le *Règlement* ne couvre pas les préférences des uns et des autres.

[547] Autre absence de preuve : le rapport Mazerolle et les Bénéficiaires parlent de problème d'accès au sous-sol ;

[547.1] l'Entrepreneur a soulevé à plusieurs reprises que c'est le déplacement du Cascades sous les valves au sous-sol qui a rendu la valve moins accessible ;

[547.1.1] mais il n'y a aucune contre-preuve à ce sujet ;

[547.1.2] qu'il faille un escabeau n'est pas suffisant en lui-même :

547.1.2.1. quelle est la hauteur actuelle de la valve en bas malgré la pose du Cascades ?

547.1.2.2. quelle est la hauteur de la valve en bas avant la pose du Cascades ?

[548] Un des problèmes soulevés par les Bénéficiaires était en cas de feu ils n'ont pas accès à la valve derrière la cuisinière alors qu'il y a deux autres valves pour fermer le gaz, une au sous-sol, une au réservoir extérieur.

[549] Les Bénéficiaires n'ayant pas rempli leur fardeau de preuve quant à la présence d'une malfaçon, leur demande est rejetée.

Point 51 Scellant du garage mal appliqué (Non Rec. – Ben.)

[550] Les Bénéficiaires disent que c'est en lien avec les Point 52 et 162 (en plus du Point 11 traité ci-haut).

[551] Le Tribunal souligne que le Point 41 ci-haut parlait du rez-de-jardin, alors que le garage dont il est question ici est un étage au-dessus.

Christian Morin

[552] Le Bénéficiaire affirme que pendant la construction il y a eu un scellant, ça donnait un fini top clean mais seulement pour le tiers du garage (voir photo P51-1, 20221031), il a vu cela et il a assumé que son plancher serait comme ça tout le long, que tout son plancher aurait ce fini.

[553] Il avait vu de petits spots (taches), on lui a dit « pas de trouble il a eu de la misère avec son appareil, il va revenir le faire », on voit un plancher uni et si tout le reste avait été pareil il n'y a aucune graffigne dans le secteur à côté de la porte [au fond].

[554] Il ne connaissait pas le produit posé.

[555] Par la suite ils ont complété le plancher et ça a fait des spots un peu partout il y a eu de la pluie peu de temps après qu'il a terminé, au lieu de rester lisse c'est



devenu *spoté* tout partout (avant son emménagement) – était-ce la pluie ou autres choses ?

[556] Il en a parlé à l'Entrepreneur Frédéric Soucy avant d'entrer qui lui a répondu que les gars viendraient corriger.

[557] Par la suite ils ont continué de construire la maison, il a pris d'autres photos de la maison et du plancher du garage avant l'entrée, ça ne s'est pas fait.

[558] Il a constaté qu'à ce moment l'Entrepreneur utilisait le garage comme workshop sans protection sur le plancher.

[559] Quand il est entré, le plancher du garage avait du brin de scie, des copeaux, de la saleté, eux ils ont mis des bâches par terre et des tapis pour marcher dessus.

[560] P-51.13 20230506 – l'Entrepreneur lui a répondu de ne pas devenir fou, que c'était juste un garage (alors que pour lui c'est l'extension de sa maison, on devrait pouvoir y manger par terre) ;

[560.1] si on regarde la différence, on est loin du reluit vu la première fois.

[561] P-50.1 20221212 c'est une patte de table avec une tache de peinture au bout, c'est alors qu'ils terminaient l'arrière, pas loin de la porte pour aller sur le balcon ;

[561.1] les installateurs du revêtement s'installaient entre la porte qui mène au balcon et en ligne droite jusqu'à la porte du garage devant la porte qui mène de la cuisine au garage – ils y peignaient la moulure, ils sont venus corriger les spots de peinture mais ça n'a pas réglé.

[562] P-51.10 – 20230323 (on voit plein de spots blancs), c'est la peinture qu'ils ont essayé d'enlever mais ça n'a pas fonctionné, on voit ce que les dommages par l'eau ont fait sur le scellant, c'est près de la porte pour aller au balcon arrière – en haut à gauche on voit une graffigne assez profonde qu'il a sur une photo alors qu'il n'avait pas encore emménagé ;

[562.1] sur 51.10, les taches foncées c'est la peinture qu'ils n'ont pas réussi à faire partir, les taches plus pales c'est des *shots* avec l'eau, les grandes graffignes c'est leur équipement pendant qu'ils travaillaient – c'est près de la porte alors que sur 51.1 près de la porte il n'y a pas de tache pas de peinture (alors que le Tribunal lui dit qu'en bas de la photo on voit aussi ces spots blancs).

[563] Il en a fait part à l'Entrepreneur qui le trouvait zélé, lui il s'attendait à avoir un plancher comme vu avec un beau reluit comme partout dans la maison.

[564] Quand ils sont venus une première fois corriger après l'emménagement et ça n'a pas été correct, on en a reparlé en 2023, après mars 2023, et ils ne sont jamais revenus.

[565] P-51.25 20231128 la porte qui mène au balcon arrière est bien visible (le fond de la photo 51.1), on voit au pied des escaliers c'est plein de spots blancs, les graffignes faits par les ouvriers, la peinture près de la marche.



[566] A l'heure actuelle, c'est tel quel, des couleurs par spots d'eau c'est différent que des différences de couleur dans un béton.

[567] P-51.14, 20230506, c'est devant l'escalier devant la porte de la cuisine qui mène au garage, la bande noire en haut est l'extérieur.

[568] En contre-interrogatoire, si c'était visible à la réception ?

[568.1] il répond non, c'était quand ils ont installé le canexel ils se sont servis du garage sans protéger le plancher pour peindre les moulures.

Claude Mazerolle

[569] Page 64 de P-EXP-1, l'ingénieur Mazerolle écrit (caractères gras et surlignement du Tribunal) :

Le plancher de garage fut recouvert d'un **scellant au fini lustré tel que prévu au contrat**. Le fini montre que la surface ne fut pas nettoyée adéquatement avant d'appliquer le scellant.

Des traces, des égratignures et des éraflures témoignent de matériaux entreposés, de matériaux déplacés et trainés sur le plancher. Les nombreuses traces sombres soulèvent le doute que les prescriptions de pose du fabricant n'ont peut-être pas été respectées notamment les températures ambiantes, celle de la surface du béton et la préparation des surfaces.

Recommandation :

Retirer le scellant par sablage, nettoyer et appliquer un nouveau scellant.

[570] Avant de mettre un scellant sur le plancher d'un garage il faut s'assurer que la surface est propre, nette, prête à recevoir le scellant – cette étape n'a pas été faite, vu les taches à la surface.

[571] La page 49 de son rapport P-EXP-2 montre des photos des taches de la dalle du garage ;

[571.1] le Tribunal lui a demandé : pourquoi a-t-il fait un rapport deux fois sur le même point?

[571.1.1] il répond qu'au 2^e rapport il y a moins d'encombrement sur la surface, c'est une information complémentaire mais la problématique est la même ;

[571.1.2] il y ajoute le commentaire suivant :

Commentaires :

La finition de la dalle du garage fut réalisée de manière artisanale sans respect des règles de l'art. La surface finale doit présenter une apparence uniforme sans tâche, ni variation de coloration. Il est probable que des membranes ou des objets furent maintenues en contact avec le béton dans les jours suivant la coulée. Dans de tels cas, la coloration du béton est altérée significativement. Il est aussi possible qu'un produit de cure fut posé de manière inadéquate ou incomplète. Voir section 7.6.2 au rapport d'expertise.



Frédéric Soucy

[572] Le scellant est une application qu'il a mise sur le béton pour le calcium ou quoique ce soit d'autres ;

[572.1] ce n'est pas un scellant esthétique, ce n'est pas une finition, c'est une protection pour fermer les pores du béton, pour ne pas l'endommager avec le calcium.

[573] Dans le devis il n'y avait rien, c'est un supplément qu'il a donné, ce n'était pas inclus au contrat.

[574] Les revêtements de plancher avaient été enlevés [du devis] par les clients pour prendre une décision plus tard sur quoi qu'ils allaient faire comme revêtement, il n'y a aucune finition de plancher de prévu au devis.

[575] En contre-interrogatoire, il ajoute :

[575.1] le scellant ce n'était pas une finition, c'était par prévention pour empêcher la poussière de sortir le temps qu'ils (les Bénéficiaires) choisissent un revêtement ou qu'ils trouvent quelqu'un pour faire une application d'époxy ;

[575.2] il nie l'affirmation de la Bénéficiaire, qui d'après cette dernière, leur aurait mentionné, de faire un fini *dans le sous-sol* comme les condos à Montréal : les condos à Montréal ça ne lui dit rien, il ne se tient pas à Montréal et ils ont fait des recherches pour avoir quelqu'un ;

[575.2.1] le Tribunal note qu'il est question ici de la dalle du garage qui n'est pas dans le sous-sol ;

[575.3] le revêtement de plancher était seulement prévu dans une version antérieure ;

[575.3.1] la Bénéficiaire intervient et dit que nulle part dans ses versions elle ne voit de revêtement de plancher pour le sous-sol ;

[575.4] l'Entrepreneur ajoute que le revêtement de plancher a été enlevé du devis et en cours de route les Bénéficiaires lui ont dit on va laisser béton et au moment de la livraison aucun sous-traitant ne voulait faire un plancher d'époxy, qui implique de faire un *pofage* à la grandeur, de faire des réparations, de niveler le plancher, il n'y avait personne de disponible et ce qu'on leur a proposé, c'était de mettre un scellant temporaire pour empêcher de faire remonter la poussière c'est ce que Pierre-Luc leur a fait.

Jeannot Dubé

[576] Dans son rapport E-1, l'inspecteur Dubé produit par l'Entrepreneur écrit :

Le scellant est appliqué sur toute la surface ce qui répond à la directive du manufacturier pour un rendement optimum. Les imperfections visibles n'affectent en rien son efficacité. Il ne s'agit que d'une protection et non d'une finition n'étant pas inclus au contrat.



N.B. Aucune intervention requise

Martin Bérubé

[577] Il n'a pas de commentaire supplémentaire, pour lui l'application était satisfaisante.

Décision sur le Point 51

[578] La demande d'arbitrage est rejetée.

[579] L'Entrepreneur a témoigné de façon crédible que ce scellant réclamé dans le garage n'était pas au contrat.

[580] Les Bénéficiaires avaient le fardeau de prouver l'existence d'une obligation contractuelle de la part de l'Entrepreneur et ils n'ont pas rempli leur fardeau à cet effet.

[581] Le Bénéficiaire affirme « qu'il s'attendait à » ce que le scellant soit partout quand il en a vu une partie.

[582] Il ne suffit pas en droit d'alléguer « je m'attendais à » pour que cela engendre une obligation contractuelle ;

[582.1] un contrat, c'est des obligations de part et d'autre, l'un s'engage à faire les travaux et l'autre s'engage à payer ces travaux :

[582.1.1] les Bénéficiaires insistent avoir demandé quelque chose qui n'apparaît nulle part au devis (et qu'ils n'ont pas payé non plus).

[583] L'ingénieur Mazerolle a pris la peine d'ajouter dans son rapport *recouvert d'un scellant au fini lustré tel que prévu au contrat*, affirmation sur la base de laquelle il fait son rapport mais sans référence précise ;

[583.1] l'expert ne cite aucun passage du contrat et si le contrat n'a aucun passage où c'est prévu – et c'est justement le cas – il s'agit alors d'une opinion juridique non recevable de sa part.

[584] Chaque cas est un cas d'espèce et le Tribunal ne voit pas dans la preuve d'engagements contractuels à mettre un revêtement de plancher en polyuréthane, ou deux couches de protection de scellant, ou autres.

[585] Le plan de garantie ne couvre pas les attentes des bénéficiaires en l'absence de preuve d'une obligation contractuelle.

[586] Vu l'absence d'obligation contractuelle, il est impossible pour le Tribunal d'ordonner à la GCR comme caution, de veiller à ce que l'Entrepreneur effectue des travaux à cet effet.



Point 52 Égratignures au plancher du garage et application du scellant par-dessus (Non Rec. – Ben.)

Christian Morin

[587] Il montre la photo P-73 20221117 du garage avant qu'il déménage, qui montre la présence d'équipement (comme une scie ronde) dans son garage.

[588] La partie super belle au moment de la réception (P-51.1), on peut voir déjà les graffignes rainures profondes car l'Entrepreneur utilisait comme workshop sans protection sur le plancher, l'équipement présent appartient à l'Entrepreneur.

[589] En contre-interrogatoire, il dit qu'on voyait des graffignes avant la réception de la maison.

Frédéric Soucy

[590] La dalle a été toute bien lavée avant l'application et les travaux qu'on exécute dans un garage, les égratignures sur un béton on ne peut pas dire que ce sont des égratignures qui sont encavées, on ne voit pas d'anomalie sur le béton.

[591] Il ajoute que c'est *dur à comprendre la compréhension de la dénonciation*, est-ce avant ou après ;

[591.1] c'est tellement minime, c'est banal, la façon qu'il interprète la dénonciation, c'est comme si le plancher était égratigné et qu'on aurait mis un scellant par-dessus ;

[591.1.1] ce n'est pas dans le béton, c'est marcher sur le béton avec des roches en dessous des bottes, ça fait une usure à son avis normale ;

[591.2] au moment de la livraison, le scellant était intact, fait la veille ou la journée même.

[592] En contre-interrogatoire ;

[592.1] avez-vous protégé le plancher étant donné que vous l'utilisiez comme shop ?

[592.1.1] il répond oui, il y avait des toiles quand ils avaient besoin de quoi dans le garage mais on n'a pas abusé du plancher de garage, c'est du béton et c'est un garage ;

592.1.1.1. quant aux toiles, quand on arrive pour faire le revêtement extérieur, les hommes ont mis les moulures de coin extérieur pour les peindre, ils ont mis deux chevalets, ils ont peinturé les coins pour faire la pose à l'extérieur, ils ont mis des toiles en dessous – quant aux taches montrées par le Bénéficiaire, elles ont été lavées, « on » les a lavées ;

[592.1.2] à la photo P-50.7 du 6 mai 2023, il dit que les Bénéficiaires ont rentré du matériel, on voit de la boue ;



592.1.2.1. c'est un scellant qui n'est pas esthétique, c'est une protection pour le béton, pour le calcium, il ne voit pas pour quelle raison on parle de graffigne il n'y a aucune finition ;

[592.1.3] il affirme : « vous vouliez vous-mêmes faire un epoxy avec zone garage ».

Jeannot Dubé

[593] Dans son rapport E-1, l'inspecteur Dubé produit par l'Entrepreneur écrit :

L'application d'un scellant translucide n'a pas pour objectif de dissimuler les imperfections du béton. Aucune entente n'était intervenue entre les parties selon l'entrepreneur relativement à une finition de cette dalle et tout est donc conforme. N.B. Aucune intervention requise.

Décision sur le Point 52

[594] La demande d'arbitrage est rejetée.

[595] Comme détaillé au Point 51, le contrat ne prévoyait aucun revêtement de plancher – ici on reproche à l'Entrepreneur d'avoir fait des graffignes sur la dalle de béton et avoir mis le scellant par-dessus.

[596] Comme détaillé au Point 51, dans le présent dossier, la finition du plancher du garage ne relève pas des obligations contractuelles de l'Entrepreneur.

Point 53 Plancher du rez-de-jardin qui laisse apparaître la styromousse du système de chauffage (Non Rec. – Ben.)

Point 161 Mousse isolante apparente à travers le béton du plancher du sous-sol (Non Rec. – Ben.)

[597] Il s'agit ici du plancher du rez-de-jardin et non, du plancher du garage comme aux Points 51 et 52.

Christian Morin

[598] Il a constaté en novembre 2022, le 25 il croit, le jour qu'il aurait dû installer – il en a parlé avec Pierre-Luc, Il a fait mention qu'on voyait le styromousse.

[599] il y a fait signe, de mémoire il ne sait pas si ça a été mis sur le formulaire, il ne l'a jamais eu entre les mains – il fallait qu'il (Pierre-Luc) revienne parce que la maison n'était pas finie, il a dit « quand je vais revenir (*moen que j'euvreivienne*) on va faire le tour », le revêtement n'était pas fini côté lac ;

[599.1]il a dit que quand il allait finir il allait faire le tour avec lui

[600] Le formulaire A-3 de réception, s'il y a des sections non complétées dans le formulaire, c'est que cela n'avait pas été fait, c'était convenu qu'il était pour revenir, Pierre-Luc a dit s'il y a autres choses, écris-moi ça – je m'en occuperai.



[601] On le constate à plusieurs places : dans la chambre à coucher du rez-de-jardin, quelques endroits éparpillés dans l'aire de vie du rez-de-jardin, en bas des marches.

[602] Il témoigne sur plusieurs photos (P-61.1, .5, .6. 11. et .13).

Frédéric Soucy

[603] Le procédé quand ils font l'application du ciment pour la dalle, l'applicateur cimentier circule sur le styrofoam, donc le styrofoam ça peut arriver avec les brouettes il se ramasse des particules de styrofoam qui remontent en surface du béton ;

[603.1] quand il fait le polissage du béton, la crème qui monte et qui vient faire la belle finition, ça va arriver qu'elle aille ensevelir ces petites particules et après ça cette petite peau de béton par-dessus le styrofoam elle se décolle du styrofoam alors là on voit les petites particules ;

[603.1.1] c'est à quelques endroits mais c'est un phénomène qu'on voit dans tous les chantiers, on ne peut pas faire de travaux sans que ça arrive même si on y apportait les meilleures attentions il y a toujours des petites particules de styrofoam qui remontent.

[604] Ces choses-là, quand on fait une application de revêtement de plancher, ce sont des choses qu'on ne voit plus, on ne parle pas de morceaux d'un pouce par un pouce, on parle de petites particules fines.

Jeannot Dubé

[605] Dans son rapport E-1, l'inspecteur Dubé produit par l'Entrepreneur écrit :

53. Nous avons effectivement observé quelques débris d'isolant qui se sont mélangés au béton lors de la coulée. L'entrepreneur devra gratter soigneusement les zones affectées pour retirer l'isolant nuisible et procéder à une prise homogène du béton dans la mesure du possible pour finalement appliquer une reprise de scellant. (Voir photographies en Annexe 53)
N.B. Travaux correctifs à faire.

161. Commentaire : Tel qu'au point 53

Martin Bérubé

[606] Pour lui c'est satisfaisant, non reconnu (décision : « les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art »).

Décision sur le Point 53 et sur le Point 161

[607] La demande d'arbitrage est accueillie.

[608] L'expert produit par l'Entrepreneur a admis que des travaux correctifs étaient à faire, et la preuve lui donne raison – voir rapport en E-1, et le tableau remis par son procureur le 15 mai 2026.



Point 55 Pente négative – niche de la douche (Non Rec. – Ben.)

Christian Morin

[609] À P-18.4, 21 mai 2023, c'est là où on met le savon, les bouteilles de shampoing, la niche est comme en pente négative pour enlever l'eau et ça se ramasse là, ça a été mal installé en haut par rapport en bas, avec un angle en bas qui lui donne cette pente négative.

Frédéric Soucy

[610] La niche est conceptionnée pour pas que les savons puissent tomber au sol, ce n'est pas une défectuosité.

[611] Cet objet est un extra de l'Entrepreneur, une alcôve choisie par les clients chez un des fournisseurs qui est 100% déjà prémoulée, c'est le plombier qui fait l'application – la conception comme telle, c'est en aluminium, ça arrive dans une boîte, ce n'est pas lui qui la conceptionne.

Jeannot Dubé

[612] Il a mis des photos à son Annexe 55 (p. 148 du pdf ou 147 du rapport).

[613] Monsieur Morin lui a expliqué l'inconvénient de cette niche installée par-dessus les panneaux de Muralux.

[614] La niche est appuyée contre le mur : si le mur est droit, la niche est droite, par contre à la base pour mettre un savon, c'est manufacturé pour avoir une légère contre-pente pour éviter que les savons tombent par terre ;

[614.1] c'est fait comme ça, il n'y a pas de déficience dans l'équipement installé, il s'agirait de mettre un grillage sous le savon pour le surélevé ;

[614.2] c'est un équipement préfabriqué avec ses particularités, on ne peut pas essayer toutes les niches pour savoir quelle est l'inclinaison qu'on veut avantager.

Martin Bérubé

[615] C'est adéquat.

Décision sur le Point 55

[616] La demande d'arbitrage est rejetée, vu l'absence de malfaçon.

[617] Le produit installé a une pente négative pour empêcher que le savon et la bouteille de shampoing glissent vers la douche et tombent (comme le soussigné l'a déjà expérimenté).

[618] Les Bénéficiaires souhaitent qu'un autre produit soient installés, ils sont chez eux, ils peuvent le faire changer s'ils le souhaitent, toutefois, en l'absence de malfaçon couverte par le plan de garantie, leur souhait n'est pas couvert par le plan de garantie.



Point 57 Dimensions des pièces ne correspondent pas à l'entente lors de la révision des plans (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[619] Le Tribunal a demandé où était le plan final, le procureur de l'Entrepreneur dit que P-2 est le plan final complet, page 7 a la chambre des maîtres ; la procureure des Bénéficiaires a dit que P-47.4 est la même chose, une page de P-2.

Claude Mazerolle

[620] L'ingénieur Mazerolle a dénoncé l'ensemble des pièces ; à la page 138 de son rapport P-EXP-1, il écrit :

Les dimension des pièces exprimées par le propriétaire sont des dimensions nettes qui représentent l'aire réelle habitable, sans tenir compte de l'épaisseur des murs. Ces dimensions furent appliquées aux plans en considérant l'extérieurs des murs, soit la dimensions hors tout.

Selon les normes de dessin d'architecture, les cotes représentant les dimensions extérieures de la maison sont inscrites à l'extérieur et précisent les dimensions extérieures

Les cotes représentant les dimensions intérieures de la maison sont inscrites à l'intérieur et précisent les dimensions intérieures des pièces

La disposition des cotes sur les plans de construction n'est pas conforme aux normes de dessins d'architecture. Cette situation a entraîné une réduction significative de l'aire habitable.

J'ai effectué l'exercice mathématique à savoir quelle est la surface de plancher additionnelle obtient-on si les normes de dessins d'architecture avaient été respectées, selon les dimensions des pièces exprimées par le propriétaire à l'origine.

Résultats : [...]

- Perte de l'aire habitable : 13,1 % [...]

[621] Il affirme que si le client veut une chambre de 12X9, c'est 12X9 habitable.

[622] Quand on fait des dessins d'architecture, on doit montrer les dimensions nettes habitables.

[623] Ici l'Entrepreneur a donné des dimensions parfois à l'intérieur, parfois à l'extérieur des murs.

[624] Le Tribunal lui demande : avez-vous des normes, un document qui supporte ce que vous dites ?

[624.1]il n'en cite aucune de précise, disant l'avoir consulté récemment.

Christian Morin

[625] Le témoignage du Bénéficiaire a porté sur la chambre des maîtres.

[626] Le Bénéficiaire affirme avoir mis beaucoup l'accent sur la chambre à coucher des maîtres.

[627] Au début ils ont reçu des plans, soit le P-47.2, le premier plan ;



[627.1]qui n'avait pas de ligne avec des flèches [à l'intérieur de la chambre, les flèches à l'extérieur de la chambre débutent de la face des murs extérieures] ;

[627.2] c'était écrit [à l'intérieur de la chambre] 11 x 10.

[628] En février il a demandé d'avoir 12X12 à la réception du plan qui disait 10X11 ;

[628.1]l'Entrepreneur a corrigé pour 12-qqchose x 12-qqchose, lui il était bien content, mais il se retrouve ce qui était là au début même s'ils ont agrandi la maison d'un pied, au lieu d'un 10 ils ont 11,1, au lieu d'un 11qqchose ils ont 11,8.

[629] Il voulait plus grand, ils ont reçu le plan P-47.4 :

[629.1]le Tribunal note ici que ce plan a une flèche qui part de la surface extérieure des murs.

[630] Il réfère aux courriels en P-47.3 :

[630.1]16 février 2022 Soucy [Entrepreneur] à Morin : Objet : FWD : Pour approbation ;

[630.2]16 février 2022 Morin à Soucy : « Cela est parfait. Alors en se fiant aux dimensions de la chambre du RDC qui indique 12 x 11, mais en regrant l'espace à gauche, elle aurait finalement environ 12 x 12 ce qui serait encore là parfait ».

[631] Il ajoute qu'il n'a pas eu le temps de regarder car il voit des lignes partout ;

[631.1]c'est la première fois qu'il voit un plan avec autant de lignes, mais les mesures ont été prises au mur externe d'un côté et au mur interne avec la salle de bain alors que lui, quand il a appris à mesurer, ce qui est en dedans c'est mesuré en dedans, il ne connaît pas l'épaisseur de l'isolant dans les murs ;

[631.1.1] ça les a induits en erreur car c'est écrit dans son courriel « on l'a » mais physiquement dans la chambre, on l'a pas ;

[631.2]on n'a jamais signé les plans, on a signé pour un devis sauf que verbalement quand on marque qu'on a 12-9 x 12-2 mais comme il n'est pas architecte il ignorait qu'il mesurait les murs extérieurs ;

[631.2.1] il dit avoir 11-8 x 11-1 à l'intérieur – le Tribunal note ici que cette mesure n'apparaît nulle part au dossier ;

[631.3]il s'est fié aux chiffres, pas aux lignes.

[632] Il s'en est rendu compte autour du 5 novembre 2022 quand il est allé et que les murs étaient déjà montés, il l'a mesuré et a dit « on n'aura jamais ça » ;

[632.1]le Tribunal lui demande : ça été dénoncé quand?

[632.1.1] il répond le 19 janvier.



Frédéric Soucy

[633] L'Entrepreneur a remis les plans au client, on a discuté des dimensions, on a même agrandi la maison d'un pied, les communications ont été faites (échanges de courriel pièce E-7, 39 pages), les dimensions au plan sont respectées, c'est vraiment ce qui est en chantier.

[634] En contre-interrogatoire ;

[634.1] à la question n'est-il pas exact qu'on vous a demandé une chambre à coucher 12 par 12 et elle n'est pas 12 par 12 ? Il répond :

[634.1.1] il n'est pas concepteur de plan, il est entrepreneur, il réalise le projet et « vous » avez confirmé le plan, on a fait la soumission en conséquence et c'est ce qu'on a exécuté ;

[634.2] à la question, n'est-il pas exact que c'est écrit 12 mais mesuré de l'extérieur des murs à la mitoyenneté de la pièce adjacente ? Il répond ;

[634.2.1] parce que c'est de même que ça fonctionne les plans d'architecture ;

[634.2.2] à la sous-question, pourquoi ne pas l'avoir expliqué ? Il répond :

634.2.2.1. n'avoir jamais eu à expliquer à un client comme un plan se lisait ;

634.2.2.2. si vous voulez un expert avec vous pour vous expliquer et vous assister, vous avez le droit mais lui il réalise des travaux et sur le nombre des travaux qu'il a faits il n'a jamais eu cette question.

Martin Bérubé

[635] Pour le conciliateur de la GCR, ce n'est ni une malfaçon, ni un vice caché, ni un vice majeur « Lors de la visite, l'administrateur n'a constaté aucune problématique en lien avec la situation dénoncée ».

[636] Pour les flèches qui vont à la face extérieure ou face intérieure, ça dépend de celui qui a fait les plans.

Décision sur le Point 57

[637] La réclamation des Bénéficiaires est rejetée.

[638] Il y a en fait deux réclamations, celle du Bénéficiaire sur sa chambre des maîtres et celle de l'ingénieur Mazerolle à son rapport d'expert qui parle de perte générale de pieds carrés.

[639] D'abord, quant à la dénonciation du Bénéficiaire pour sa chambre des maîtres ;

[639.1] l'article 10 du *Règlement* que la Cour d'appel a statué comme étant d'ordre public, stipule que la malfaçon [alléguée] apparente doit être dénoncée à la réception ou trois jours après l'emménagement ;



- [639.1.1] le Bénéficiaire a affirmé avoir découvert le 5 novembre 2022 ce dont il a dénoncé le 19 janvier 2023 à l'Administrateur, ce qui n'est pas recevable ;
- [639.2] de façon subsidiaire, sur le fond, il n'a pas rempli son fardeau de preuve :
- [639.2.1] les mesures qu'il invoque à l'audience sont non corroborées ;
- [639.2.2] son courriel de février 2022 est qu'il a approuvé les plans avec l'emploi au conditionnel (« aurait », « environ », « serait » : « elle aurait finalement environ 12 x 12 ce qui serait encore là parfait ») qui n'est nullement la preuve d'un engagement précis de l'Entrepreneur autre que le plan lui-même ;
- [639.2.3] autres motifs : ceux exprimés pour le rejet de la réclamation de l'ingénieur, qui suivent.
- [640] Puis, quant à la réclamation de l'ingénieur Mazerolle : la réclamation des Bénéficiaires quant aux pieds carrés manquants n'est pas basée sur les obligations contractuelles de l'Entrepreneur mais sur une opinion juridique de l'ingénieur Mazerolle qui est académique et non pas basée sur les faits du dossier, puisque :
- [640.1] son rapport d'expert sur ce point débute par :
- Les dimension[s] des pièces **exprimées par le propriétaire** sont des **dimensions nettes qui représentent l'aire réelle habitable, sans tenir compte** de l'épaisseur des murs. ;
- [640.2] puis il parle de *normes de dessins d'architecture* non respectées selon les dimensions exprimées par le propriétaire selon sa Figure 37 (page 138 de P-EXP-1) :
- La disposition des cotes sur les plans de construction **n'est pas conforme aux normes de dessins d'architecture**. Cette situation a entraîné une réduction **significative** de l'aire habitable.
- J'ai effectué l'exercice mathématique à savoir quelle est la surface de plancher additionnelle obtient-on si les **normes** de dessins d'architecture **avaient été respectées, selon** les dimensions des pièces **exprimées par** le propriétaire à l'origine.
- [640.2.1] le tout dit sous l'objection du procureur de l'Entrepreneur à l'effet que l'ingénieur n'est pas architecte, objection que le Tribunal a rejetée car l'ingénieur référerait à une norme qui normalement, est publique ;
- 640.2.1.1. toutefois, l'ingénieur Mazerolle n'a jamais produit ces normes qu'il a commentées en disant qu'elles ne sont pas respectées ;



640.2.1.2. le Tribunal lui a demandé de les produire, ce qu'il n'a jamais fait alors que l'audience a débuté en janvier et s'est terminé en mai ;

640.2.1.3. le Tribunal a cherché et n'a pas trouvé la source de la Figure 37 de l'ingénieur Mazerolle qui est la base de son opinion juridique.

[641] Le conciliateur Bérubé dit « ça dépend de celui qui a fait le plan » donc le Tribunal a regardé le plan :

[641.1] d'un côté, au plan final commenté par l'ingénieur Mazerolle (P-74_2, P-47.4 et P-EXP-1 p. 140), plan final qui est la source des obligations selon la Cour d'appel²⁴ ;

[641.1.1] on voit très clairement que, la flèche qui fait la longueur et celle qui fait la largeur de la chambre, part de la face *extérieure* du mur *extérieur*;

[641.1.2] de même, *toutes les flèches* qui font une distance partent des faces extérieures des murs extérieurs ;

[641.2] d'un autre côté, au rapport Mazerolle, p. 139, il y a la Figure 37 ;

[641.2.1] qui n'est pas le plan de la maison des Bénéficiaires ;

[641.2.2] dont il ne donne pas la source, où les dimensions intérieures sont en mètres carrés ;

[641.2.3] avec les flèches qui ne vont nullement à la face extérieure des murs extérieurs, mais à la face intérieure des murs extérieurs contrairement au plan de la maison objet de l'arbitrage et source des obligations contractuelles de l'Entrepreneur.

[642] Surtout, il y a une grande différence :

[642.1] entre la Figure 37 du rapport Mazerolle, qui est un dessin de source inconnue et dont les flèches vont à la face intérieure des murs extérieurs ;

[642.1.1] le Tribunal conclut que la différence de 141 pi² à laquelle l'ingénieur arrive à son calcul de surface manquante au plan vient de l'épaisseur des murs qu'il a enlevée ;

[642.2] et les plans eux-mêmes, qui sont à la source des obligations contractuelles ;

²⁴ « Dans un cas comme dans l'autre, son obligation contractuelle est de livrer un objet conforme à sa promesse, c'est-à-dire à la fois conforme au Code du bâtiment ainsi qu'aux plans et devis déposés pour l'obtention des permis de construction. » *Contré c. L.B.C. entrepreneur général inc.*, 1998 CanLII 13272 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1ncwh>>



- [642.2.1] dont les flèches vont à la face extérieure des murs et clairement, la dimension indiquée est clairement celle de la flèche qui va à la face extérieure des murs extérieures ;
- [642.2.2] dont les flèches et les dimensions contredisent l'opinion juridique de l'ingénieur à l'effet que les dimensions au contrat d'entreprise sont des *dimensions nettes qui représentent l'aire réelle habitable, sans tenir compte de l'épaisseur des murs* ;
- [642.2.3] le Tribunal conclut que l'exercice de l'ingénieur, basée sur la Figure 37, est un exercice académique, qui n'est pas conforme aux obligations contractuelles qui apparaissent clairement au plan, et non, à la figure 37 de son rapport qui est ni le plan, ni la base contractuelle.

[643] Les plans sont donc comme le dit l'Entrepreneur.

Point 60 Robinet extérieur côté garage (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[644] Le Tribunal souligne que la dénonciation n'est pas pour une malfaçon ou un vice, mais une demande de validation « Robinet extérieur côté garage à *valider* si tel que suggéré par M. Soucy », demande de validation non couverte par le *Règlement* qui couvre la malfaçon et le vice.

[645] L'Administrateur a statué ainsi :

Les bénéficiaires demandent à l'entrepreneur de valider l'installation du robinet extérieur du côté du garage. Lors de la visite, l'administrateur n'a observé aucune problématique avec le robinet extérieur côté garage. Conséquemment, aucune intervention n'est requise par l'entrepreneur.

Christian Morin

[646] Il avait demandé un robinet en façade côté droit et un robinet à l'arrière côté gauche ;

[646.1] le plombier envoyé par l'Entrepreneur, qu'il connaît par hasard, a dit que pour des problèmes logistiques « je ne peux pas l'amener là, je vais le continuer tout droit et il va être sur le côté », il a dit « je n'ai pas le choix je ne peux pas l'amener à l'arrière » ;

[646.2] il a répondu ok sans savoir la conséquence que ça donnerait, soit que le robinet est accoté, il est au sol – son expert va en parler ;

[646.3] à P-EXP-1, p. 107, photo 98 on voit la sortie d'eau dans le béton, la photo date de février 2023 ;

[646.3.1] il y a du remblai qui a été fait par l'Entrepreneur qui fait qu'il ne peut pas installer un vidoir à côté, « t'es pogné avec la ose pratiquement dans le gazon lorsqu'il y aura un gazon » ;

[646.4] il n'a jamais mesuré la distance du robinet avec le sol.



[647] En contre-interrogatoire, s'il l'a constaté à la réception, il répond non, ce n'était pas encore installé.

Claude Mazerolle

[648] Il écrit à P-Exp-1, p. 107 : « La sortie d'eau traverse le mur de fondation en béton. Cette localisation peut entraîner le gel de l'eau au voisinage du robinet. Non conforme aux règles de l'art » - cette affirmation est basée sur une photo prise le 26 février 2023, avant la pose du remblai.

[649] Il en reparle à son rapport du 26 septembre 2023, P-EXP-2, p. 77 :

Le CCQ 2015 n'impose pas de hauteur spécifique, mais établi un objectif de performance F81 (art. 2.6.4.1, tableau 2.8.1.1) énoncé ici-bas. Cet objectif fonctionnel n'est pas atteint lorsque le robinet est à environ 10 cm du sol fini, puisqu'il est exposé à des défauts de fonctionnement, à des dommages et à des obstructions.

[650] Le Code n'a pas d'hauteur de dégagement par rapport au sol mais le Code est basé sur des énoncés fonctionnelles d'accessibilité et d'efficacité – ici le robinet devrait être plus haut, personne n'a à se mettre à quatre pattes pour visser son tuyau d'arrosage – d'habitude on met ça à la hauteur de la taille ;

[650.1] après le remblayage le robinet est toujours à une hauteur insatisfaisante.

Frédéric Soucy

[651] C'est un robinet extérieur installé en prévision d'une future roulotte.

[652] Comme il l'avait expliqué au client, on ne pouvait pas passer un conduit (un tuyau à eau) dans le sol en continu et qu'il allait sortir à l'extérieur, même si on faisait une protection contre le gel, la partie à l'extrémité aurait été exposée au gel ;

[652.1] donc la proposition qu'il avait faite avec le plombier, c'est qu'on sortait un robinet dans la partie chaude du bâtiment et il y aurait un conduit dans le sol, indépendant qu'il pourrait raccorder avec une ose (par exemple au printemps) qu'il pourrait raccorder à sa roulotte et si pour X raison il oublie de drainer son tuyau extérieur, au moins ça n'affecte pas les conduits de la maison ;

[652.2] l'emplacement a été choisi par le client, le plombier l'a mis à un endroit où c'était possible étant donné que c'est une dalle structurale, pour être dans la partie chaude il fallait qu'il sorte entre les deux *beams* d'acier et il était limité dans les emplacements pour ce côté-là de la maison ;

[652.3] ça a été choisi par le client, avec le plombier et lui-même ;

[652.4] le Tribunal lui demande : pourquoi ce robinet n'est pas plus haut ?

[652.4.1] il répond parce qu'avec les étapes de la conception de la construction, le seul endroit qu'on est capable de passer se trouve à être entre les beams du plafond, entre le sous-plafond suspendu et l'isolant de la dalle du garage supérieur,



on n'est pas capable d'aller plus loin que là sinon on risque de passer à des endroits où il y a des risques de gel ;

652.4.1.1. il ne peut pas passer dans le garage en haut et s'en aller dans les murs extérieurs ;

652.4.1.2. l'eau vient de la salle mécanique, on passe dans le plancher du rez-de-chaussée, puis on traverse juste devant le puits de l'escalier puis en ligne droite dans la section garage de l'autre côté puis en ligne droite le plus loin possible collé sur le beam extrémité parce qu'il n'est pas capable de traverser le beam pour aller encore plus loin vers l'avant, le long du beam le plus proche possible pour dégager, puis c'est décidé en temps et lieu avec le plombier, le client et lui-même ;

652.4.1.3. c'est lui [le client] qui l'a demandé de ce côté-là.

Jeannot Dubé

[653] L'inspecteur en bâtiment Dubé écrit (E-1) :

À moins d'indication contraire dans les documents contractuels, la position du robinet extérieur m'apparaît à un emplacement tout désigné. Cependant la topographie du site en complique l'utilisation et nécessitera l'aménagement d'un palier surbaissé stable à son emplacement ou l'utilisation d'un dévidoir localisé à un endroit plus facilement accessible. Cela devra être considéré lors de l'aménagement paysager et demeure la responsabilité des propriétaires selon les documents contractuels.

Martin Bérubé

[654] Toujours à ce jour, il n'y a aucune problématique pour l'Administrateur, donc non reconnu.

Décision sur le Point 60

[655] La demande d'arbitrage est rejetée.

[656] D'emblée, le Tribunal note que l'ingénieur Mazerolle cite mal l'article 2.6.1.4 à son rapport, ce n'est pas un article du CCQ 2015, mais du Code national de la plomberie.

[657] L'article 10 du *Règlement* prévoit une couverture pour malfaçon et vice au bâtiment et la preuve n'en montre aucun.

[658] Le Tribunal prend note du témoignage crédible de l'Entrepreneur :

l'emplacement a été choisi par le client, le plombier l'a mis à un endroit où c'était possible étant donné que c'est une dalle structurale, pour être dans la partie chaude il fallait qu'il sorte entre les deux *beams* d'acier et il était limité dans les emplacements pour ce côté-là de la maison

[659] L'article 10 du *Règlement* ne prévoit aucune couverture pour « moi me semble que je l'aurais mis ailleurs », alors même que le robinet a été mis là en toute



connaissance de cause par le Bénéficiaire et que le Tribunal considère comme simplement académique, les prétentions de son expert.

Point 62 Odeur de la mousse isolante au plafond de l'atelier de musique (Non Rec. – Ben.) ;

Point 74 Apparition progressive d'odeur et d'humidité (Non Rec. – Ben.) ;

Point 9 Qualité de l'air et présence de taches noirâtres (Rec. – Ent.)

Introduction

Taches noirâtres dans la salle mécanique

[660] Le Tribunal souligne devoir traiter d'une multitude de points interreliés – le Tribunal traite ici des taches noirâtres dans la salle mécanique car le sujet a été abordé par les mêmes experts appelés pour l'odeur, toutefois, ces tâches réfèrent aussi à la preuve entendue et citée sous le *Point 21 « Infiltration d'eau »* décision du 3 septembre 2024 217232-11065 ci-après, où il est question, entre autres, de l'eau entrée par les trous d'une ancienne entrée électrique temporaire le 11 avril 2023, ces trous ont été bouchés mais avait laissé des taches noirâtres dans la salle mécanique sur un contreplaqué.

[661] La salle mécanique est un lieu différent de la salle de musique.

Fiche technique du produit installé dans la salle de musique

[662] Le Tribunal a bien noté que les Bénéficiaires, s'étant plaint d'un produit installé, soit la mousse isolante au plafond de l'atelier de musique, se sont faits remettre une fiche technique par l'Entrepreneur qui n'était pas celle du produit installé, ce qui a indûment compliqué le litige ; le Tribunal n'a reproduit que partiellement le débat de remise de la mauvaise fiche technique, car cet élément de frustration légitime pour les Bénéficiaires n'est pas couvert par le *Règlement* ;

[662.1] Le Tribunal ajoute que, sans en faire une nomenclature, de la frustration légitime, il y en a eu chez chacune des parties.

Christian Morin

[663] Le Bénéficiaire a constaté cela [odeur de la mousse isolante au plafond de l'atelier de musique] au tout début à son arrivée, Pierre-Luc Dufour l'a avisé que ça partirait après deux mois, ensuite ça ne partait pas – après quatre mois, l'odeur était mêlée entre du chimique et de la moisissure, ça sentait le moisi on a jeté le linge, on a fermé la porte, on n'a rien fait sauf sortir son stock

[664] Il n'a aucune utilisation de cette pièce [atelier de musique], ce n'est pas respirable ; tout l'équipement qui était là a rouillé donc il a perdu l'équipement de musique et il a amené ça « dans l'autre place », il a jeté beaucoup de linge dans la salle de lavage du rez-de-jardin et des effets personnels.

[665] La mousse s'est mise à se décolorer – il a reçu beaucoup plus tard la fiche du produit de l'Entrepreneur.

[666] C'est perceptible en bas au rez-de-chaussée, en haut quand on ouvre la porte.



[667] Après plusieurs appels à droite et à gauche, une personne lui a dit « vous avez envoyé une photo et ce n'est pas un produit Genik, vu sa couleur, mais un produit « hunstman » ».

[668] A P-54.10,

From: Christian Morin <[...]>

Sent: Friday, December 15, 2023 8:37:22 p.m.

To: [...]

Subject : Requête pour plainte

Bonjour,

J'ai une construction neuve. Entré le 2022-11-26. Il y a de la mousse giclée au plafond d'une pièce et appliquée au solives.

Les cadrages de porte jaunissent de la pièce en question et malgré le temps, (13 mois après l'application) l'odeur y est toujours insupportable.

Cette pièce devait me servir de studio de musique Mais est inutilisable depuis notre arrivée.

À la demande du constructeur, nous avons laissé la porte de cette pièce ouverte pour laisser aérer mais sans succès.

L'odeur se propageait à une salle de lavage installée tout près ce qui a contaminé plusieurs pièce de vêtement et des troubles respiratoire à mon épouse.

Après près de cinq mois la porte de cette pièce ouverte, et jeté plusieurs morceaux de linge, nous avons décidé de laissé cette porte fermée.

Un rapport de qualité d'air a été fait par des professionnels et indique qu'il y a un taux anormalement élevé de toxines dans cette pièce et de la pièce au dessus de cell-ci qui est un garage.

La Maison est certifiée Novoclimat. J'ai près de 300 pages de rapport d'expertise en ingénierie et différent experts en dénonciation de déficience.

Mon ingénieur doute sur le produit, l'équipement et/ou la méthode utilisée au sujet de l'application de la mousse.

J'aimerais une inspection soit fait pour être certain que tout est conforme et sécuritaire.

Je vous fait suivre en pièces jointes ce que mon constructeur à fourni comme documentation qui a été demandé par mon ingénieur

Vu la complexité du dossier et des doutes installés sur certains documents, vous comprendrez ma démarche auprès de votre organisme.

From: Christian Morin **Sent:** Thursday, December 21, 2023 1:34 PM

To: Marc Drolet <[...]>

Subject : Re : Requête pour plainte

Les endroits sont au sous-sol dans :

- salle mécanique, giclée aux solives
- atelier de musique, giclée entre le plafond suspendu et la dalle du garage qui est au-dessus. [...]

De : mdrolet@[...]



Sent: Monday, January 8, 2024 5:40:16 AM
 Bonjour Mr. Morin.

Suite aux photos, nous pouvons vous dire que le produit utiliser n'est pas les produits Genyk.

Envoyé : 8 janvier 2024 06 :57

Avec le rapport journalier qui indique que le matériel est les produits Genyk, ils vous ont référé à nous. Cependant la raison pour laquelle je vous redirige vers Caliber est exactement la raison pourquoi le rapport journalier est non conforme. Le rapport journalier indique précisément que le matériel utiliser était Genyk Boreal nature Elite cependant ce matériel est belle et bien de couleur vert. Voir la photo incluse du matériel Genyk. Les photos que vous nous avez envoyer sont d'une couleur différente et cette couleur est représenter par Caliber.

[669] Marc Drolet [qui a envoyé le courriel du 8 janvier 2024] n'a pas inspecté car il a dit que ce n'était pas son produit.

[670] Il ne sait toujours pas quel est le produit qu'on a installé chez lui ;

[670.1] tout ce qu'il sait c'est que la mousse qui est là n'est pas la mousse Genyk, alors que la fiche technique qu'on lui a remise est à l'effet que c'est du produit Genyk ;

[670.1.1] mais le fournisseur dit que ce n'est pas son produit (le Tribunal note que le témoin a aussi parlé d'un défaut de certification pour l'installation, mais le soussigné se penche sur le résultat et non sur les moyens).

[671] La fiche technique est datée du 7 octobre 2022 alors qu'il a une photo du 10 ou 11 octobre à l'effet qu'il n'y a pas de mousse d'installée alors qu'il y en a en novembre.

[672] Quelqu'un lui a dit que c'était un produit « Huntsman » mais que ça dégage des odeurs « ils » se posent des questions (E-4).

[673] A P-EXP-6 il y a la fiche technique, nom du fichier : « Non conforme CCF 03109 », il a reçu cette feuille avec papier entête Genyk qui décrit l'installation du produit Genyk chez lui par Isolation GS et le nom de la personne qui l'a installé, en plus de l'adresse du bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, daté du 7 octobre 2022.

[674] Il a envoyé ce document à Caliber.

[675] Le procureur de l'Entrepreneur intervient : le Bénéficiaire a déjà été informé que ce n'était pas la bonne fiche technique qui lui avait été communiquée et il ne comprend pas pourquoi on passe du temps là-dessus.

[676] C'est giclé dans le plafond de l'atelier de musique et au joint entre le plafond et le plancher, il réfère aux photos P-54.1, .4 et .8.

[677] Ça fait plus d'un an qu'ils n'habitent plus là parce que ce n'est pas vivable ;



[677.1] quand on entre là même si la porte est fermée en bas, il faut aérer peu importe la saison, ouvrir les portes patios, partir les échangeurs d'air, porte de cuisine, du garage, ça prend au moins une heure pour baisser l'intensité – l'odeur progresse tout le temps ;

[677.2] il n'habite plus là depuis le 28 décembre 2024, c'était avant sa résidence principale, de novembre 2022 à décembre 2024 ; ce n'est pas loué ni occupé depuis, il serait bien embêté de louer ça.

Quant aux tâches noirâtres

[678] Il y a eu trois infiltrations, à un moment il y a eu un délai de 24 à 28 jours avant que Monsieur Soucy vienne pour enlever la capote (sic!) et à l'endos c'était noirci il a demandé s'il pouvait partir avec la pièce (le morceau) et le Bénéficiaire a dit oui.

Nathalie Gendron

[679] Quant à l'emporte-pièce avec des taches noirâtres dessus dont Gesfor a fait mention (voir ci-après), il est parti avec pour analyse, c'est un morceau qui avait été enlevé par l'Entrepreneur à la suite du premier dégât d'eau quand il y a eu une première infiltration d'eau le 11 avril 2023 et on avait constaté pendant une visite avec Monsieur Bérubé, Monsieur Soucy était là.

[680] Pour l'odeur de mousse, dès leur entrée en novembre 2022 on pouvait sentir une forte odeur.

[681] Elle en avait parlé lors de sa visite avec Pierre-Luc Dufour.

[682] Il a dit que c'était normal, que ça durait à peu près deux mois, que ça se dissiperait.

[683] On attendait, on attendait- l'odeur était de plus en plus forte, on a dénoncé à la GCR le 19 janvier (2023) que l'odeur, au lieu de se dissiper, augmentait.

[684] La GCR n'a pas reconnu le point, Monsieur Bérubé disant qu'il n'avait pas perçu l'odeur ;

[684.1.1] pourtant tous les intervenants sentent l'odeur ;

[684.1.2] dans le rapport Mazerolle, 7 février 2024, il fait mention que toutes les personnes présentes ont senti l'odeur dans la pièce.

[685] Les Bénéficiaires affirment ne plus habiter sur les lieux depuis décembre 2024, quand ils se présentent là, son conjoint a des symptômes d'allergie ou de réaction – ils ont dû jeter du linge, des équipements.

[686] Pendant l'audience de janvier 2026, ils ont reçu un document de l'Entrepreneur que c'était un produit d'Huntsman et non Genik (pièce E-4) – eux au départ ils s'étaient fait dire que c'était un produit Genik – elle aimerait pouvoir profiter de la maison.



Renée Pérodeau

[687] Elle est directrice des bureaux Gesfor de Rimouski depuis 13 ans, elle a travaillé en hygiène industrielle pendant 25 ans dans le réseau de la santé à faire des évaluations des risques de santé des travailleurs en milieu industriel et interprétation des résultats ;

[687.1] dans le cadre de l'intervention, tout ce qui est stratégie d'échantillonnage et interprétation des résultats relèvent de sa responsabilité, Pierre-Luc Cyr étant celui qui a pris les mesures sur le terrain ;

[687.2] les Bénéficiaires ont produit son rapport du 28 septembre 2023 en P-EXP-5, Madame Pérodeau dit que c'est le seul rapport rédigé pour ce bâtiment ;

[687.3] le Tribunal l'a déclarée témoin–expert en hygiène industrielle pouvant donner son opinion sur la qualité de l'air.

[688] En 2023, les Bénéficiaires l'ont contacté pour évaluer la qualité de l'air vu les symptômes ressentis dans leur bâtiment.

[689] Ici les occupants avaient des symptômes irritatifs, on a essayé de chercher des paramètres de contaminants qui pouvaient essayer de démontrer les symptômes des habitants.

[690] L'intervention a été réalisée le 31 août 2023 par monsieur Pierre-Luc Cyr, assistant chargé de projets du Groupe Gesfor.

[691] Ils ont fait température, humidité, monoxyde de carbone, dioxyde de carbone, et les composés organiques volatiles totaux (COVT) ;

[691.1] ils ont fait les échantillonnages selon la règle de l'art en hygiène industrielle avec des instruments qui sont calibrés et vérifiés lui permettant de se fier sur l'exactitude des résultats.

[692] C'est sa firme qui avait demandé au propriétaire de mettre à l'arrêt le système de ventilation la veille de l'évaluation, le but étant de trouver ce qui était à l'intérieur, y compris les spores de moisissure, et non ce qui pourrait venir de l'extérieur.

[693] Son rapport contient un sommaire qui débute ainsi (pièce P-EXP-5) :

Qualité de l'air intérieur

Selon les observations effectuées, le niveau de bruit, l'éclairage, l'entretien ménager des lieux et les systèmes de CVCA ne devraient occasionner aucune plainte concernant la qualité de l'air intérieur. En revanche, une odeur et des symptômes physiques ont été relevées.

Presque toutes les concentrations de CO₂ mesurées à l'intérieur du bâtiment étaient supérieures à la limite de 1 179 ppm (moyenne de 479 ppm à l'extérieur majorée de 700 ppm) qu'a définie l'ASHRAE²⁵. Cela indique que le taux

²⁵ Elle le définit ainsi ; ASHAE – Norme 55-2013 Terminal environmental condition for human occupancy.



d'échange d'air était insuffisant durant l'évaluation. Toutefois, ces résultats peuvent s'expliquer par l'arrêt du système de ventilation la veille de l'évaluation à la demande du Consultant.

Les concentrations de CO₂ mesurées à l'intérieur du bâtiment démontrent l'étanchéité du bâtiment et le besoin d'assurer une bonne ventilation de celui-ci. Des appareils de combustion non ou mal raccordés peuvent être une source de CO₂ dans les bâtiments.

Une cuisinière et un système de chauffage secondaire fonctionnent au gaz propane. Ces équipements présentent un risque de combustion incomplète qui peut entraîner la libération de monoxyde de carbone, de CO₂ ainsi que d'autres contaminants à l'intérieur du bâtiment.

La majorité des mesures de température étaient en deçà de la limite inférieure de la plage de confort que l'ASHRAE recommande pour l'été (de 24 °C à 27 °C). Il faut toutefois noter que les préférences en matière de température sont très subjectives. Par conséquent, les résultats obtenus pourraient refléter le niveau de confort que souhaitent les occupants. Dans tous les cas, la température devrait être ajustée afin de satisfaire la majorité des occupants.

La pres[que]te totalité des mesures d'humidité relative intérieur étaient au-dessus de la limite supérieure de la plage de confort suggérée (65 %). Les taux d'humidité relative mesurés dans le bâtiment peuvent s'expliquer par l'arrêt du système de ventilation la veille de l'évaluation à la demande du Groupe Gesfor.

Toutes les concentrations intérieures de CO étaient inférieures à la valeur limite de 9 ppm qu'a établie l'ASHRAE pour une période de huit heures. Elles étaient par le fait même en deçà de la valeur limite de 5 ppm qu'a établie Santé Canada pour les environnements de bureaux.

L'ensemble des concentrations de COVT relevées dans la maison étaient dans la plage de valeurs d'inconfort. De plus, celles mesurées dans le garage étaient dans la plage de valeurs toxiques. Les concentrations mesurées peuvent expliquer les symptômes ressentis par les occupants et par le Consultant au moment de l'évaluation.

Moisissures

Une croissance de moisissures a été confirmée sur le contreplaqué du mur nord dans le local technique au sous-sol.

Les concentrations de particules fongiques totales mesurées à l'intérieur étaient quantitativement inférieures et qualitativement similaires à celles des échantillons de référence prélevés à l'extérieur. Ces résultats suggèrent que la croissance identifiée dans le bâtiment n'influe pas négativement sur la qualité de l'air au moment de l'échantillonnage. Il est à noter que l'échantillonnage d'air ne permet pas à lui seul de statuer sur la présence ou l'absence d'une croissance de moisissures.

[694] Ce qu'ils ont trouvé :

[694.1] les concentrations de CO₂ on prend la mesure extérieure, on ajoute 700ppm et on ne devrait pas trouver plus à l'intérieur – ici les résultats sont peut-être un peu supérieurs, ça se peut que ce soit relié à la présence des occupants et du technicien vu l'arrêt de la ventilation;

[694.2] pour le CO, les résultats étaient sous les recommandations, très en deçà même ;



[694.3] pour les COVT, il n'y a pas de norme car on mesure tous les produits et non un produit à la fois – ça donne une indication sur quoi chercher par la suite ;

[694.3.1] ici, ça a démontré que tous les résultats dans le bâtiment étaient élevés, on a eu des résultats qui ont varié de 3,000 à 22,300 ppd ;

[694.3.2] en bas de 1,600 ppd on ne devrait pas avoir de symptômes reliés aux COVT ;

[694.3.3] à plus de 1,600 ppd on peut avoir des inconforts reliés à des COVT ;

[694.3.4] à plus de 13,000 ppd, on tombe dans des plages de valeurs toxiques ;

[694.3.5] tout ce qu'ils ont trouvé était autour de 4,000 ppd, à l'intérieur donc des zones d'inconforts,

694.3.5.1. avec un 7,000 ppd dans la salle de musique, le local de musique ; et

694.3.5.2. avec un supérieur à 22,000 ppd dans le garage.

[695] Clairement, leur conclusion a été qu'il y a des produits qui émettaient des composés organiques volatiles dans le bâtiment.

[696] Par la suite, ils ont fait les moisissures, les particules fongiques aéroportées, et le résultat a été normal – c'est un portrait de la journée.

[697] Il y a eu un autre test, une analyse d'un échantillon en vrac d'un contreplaqué prélevé dans l'atelier qui a démontré une présence de moisissure sur la face interne et il y a des cernes, des coulisses observées par Monsieur Cyr ;

[697.1] le Bénéficiaire intervient pour dire que cela a été observé non pas dans l'atelier mais dans la salle mécanique.

[698] Elle a mis dans le rapport plusieurs recommandations de suivis, sur la contamination fongique, les problèmes de COVT ;

[698.1] pour les COVT, vu l'entreposage et la présence d'équipement dans le garage, de produits et c'était l'endroit où les concentrations étaient les plus élevées, la recommandation était de sortir tout ce qu'il y avait dans le garage pour enlever l'hypothèse que peut-être les concentrations pouvaient venir de ça et de refaire éventuellement une deuxième série de mesure pour voir le résultat –

[698.1.1] et pour les résultats dans la salle de musique, où il y avait énormément d'entreposage de boîtes, la même chose, vider ça – minimalement constater le contenu des boîtes pour s'assurer qu'il n'y avait pas de contaminants ou quoique ce soit qui puisse générer des COVT d'entreposés dans ce local ;



[698.2]elle a aussi suggéré une mesure des COV par une méthode différente et cibler des types de contaminants plus précis ;

[698.3]pour les moisissures, procéder à des travaux de décontamination, d'inspection plus précise, enlever ce qui est contaminé et le remplacer par des matériaux sains et maintenir un taux d'humidité à moins de 65%.

[699] Le Bénéficiaire intervient pour dire qu'il a tout sorti selon ses recommandations ;

[699.1]le Tribunal note que s'il a tout sorti, il ne parle pas des autres recommandations.

[700] Le Bénéficiaire dit que rien n'a été fait pour les infiltrations avant 2024.

[701] Le Bénéficiaire lui demande de commenter la photo P-69.74 (25 septembre 2023) sur un appareil utilisé par lui-même :

[701.1] elle affirme (et elle est le témoin expert produit par les Bénéficiaires) ;

[701.1.1] la concentration du TVOC en 1,999 mg/m³ au lieu de ppd –

701.1.1.1. on n'est pas dans des plages d'inconfort mais des plages multifactorielles, **des seuils plus acceptables que pour ses résultats à elle** ;

701.1.1.2. quant à 4703 CO₂, elle trouve que c'est **peu réaliste** ;

[701.2]elle ajoute en contre-interrogatoire :

[701.2.1] elle n'est pas en mesure d'interpréter des résultats avec un appareil qu'elle ne connaît pas, qui n'est pas son appareil, pour ce qui n'est pas prélevé par sa firme.

[702] Elle confirme le paiement de la facture P-EXP-8 du 13 octobre 2023 pour 2 573 (plus les taxes 2,958.31).

[703] En contre-interrogatoire, elle affirme :

[703.1]ne pas avoir eu de demande par la suite pour un rapport complémentaire ;

[703.2]le CO₂ est un indicateur que le bâtiment manque de ventilation ;

[703.3]ne pas connaître la source des COVT, c'est pour cela qu'on a fait des hypothèses, de reprendre des mesures après avoir enlevé ce qui était là ou aller vers une analyse plus détaillée mais aussi beaucoup plus coûteuse pour cibler le type de COVs présents ;

[703.4]les moisissures dans l'air était correct par rapport à ce qui était dehors – un endroit avait de la présence de moisissure sur des matériaux dans la salle mécanique (bas du mur de contreplaqué), mais sans impact sur la qualité de l'air au moment de l'évaluation ;

[703.5]une intervention a eu lieu par Monsieur Cyr le 31 août 2023, sa firme n'a pas fait d'autres interventions sur les lieux par la suite ;



[703.6]elle **n'avait jamais vu la décision de la GCR** du 3 septembre 2024– ça ne lui dit rien [note du Tribunal : point 9 pour laquelle, elle est appelée par les Bénéficiaires comme témoin expert].

Pierre-Luc Cyr

[704] Il est assistant-chargé de projet auprès de Gesfor, spécialisé dans les matériaux d'amiante et matières dangereuses, dans le présent dossier il a pris les mesures et c'est Madame Pérodeau qui a interprété les résultats.

[705] Il témoigne comme témoin de faits.

[706] A la visite, il n'a rien remarqué de majeur, la seule chose qu'il a notée dans son rapport, c'est des petites taches jaunes sur le sol au niveau du sous-sol et sur un cadrage de porte ;

[706.1]quant à la salle mécanique, c'est selon les observations du Bénéficiaire, c'est lui qui l'a encouragé à inspecter ce local, sinon il y avait des petites taches noires à l'endos du contreplaqué qu'il lui a fourni.

[707] Il a fait des relevés dans l'atelier de musique.

[708] Il confirme (c'est lui le Consultant) le contenu suivant du rapport Gesfor (par. 3.2.2. – Observations générales, P-EXP-5) :

Le Consultant a perçu une odeur désagréable à son entrée dans le local de musique au sous-sol. Il a également ressenti des symptômes physiques tel qu'une irritation de la gorge et des yeux dans l'ensemble du bâtiment.

[708.1]il ajoute que ce n'est pas la première fois que ça arrive, mais ce n'est pas habituel.

[709] En contre-interrogatoire, il confirme qu'un échantillon prélevé par un emporte-pièce du contreplaqué a été fourni par le client qu'il a fait analyser pour les moisissures, c'était déjà prélevé (il n'a pas vu son prélèvement, il ignore quand il a été fait) – il a vu l'emplacement où l'échantillon a été prélevé, il a pris des photos de l'intérieur de la cavité murale et il pouvait voir certains cernes noirs sur l'endos du contreplaqué.

[710] Il n'a pas fait d'autre visite.

Frédéric Soucy

[711] L'Entrepreneur affirme ne pas avoir vraiment d'élément à mentionner, c'est un produit qui est utilisé sur toutes ses constructions, on n'a jamais eu de problématiques.

[712] Ils ont fait intervenir le représentant du fournisseur Huntsman, pour rassurer les clients.

[713] Le procureur réfère à la lettre de Hunstman du 20 mars 2024, E-4, (par Louis Dubois ingénieur) qui dit :

Nous avons effectué une visite de chantier le 18 mars 2024 afin d'évaluer la qualité du produit en place.



I.0 PROPRIÉTÉS DE LA MOUSSE AIRMÉTIC SOYA SELON LES TESTS EFFECTUÉS.

L'échantillon a été prélevé au plafond salle de musique

Le nombre de passes et l'épaisseur de celles-ci sont conformes aux recommandations de Huntsman Solutions Bâtiments (DEMILEC Inc). La masse volumique est de qualité usuelle au produit. Après vérification visuelle et suite aux résultats obtenus, l'échantillon analysé répond aux tests auxquels ils ont été soumis et se conforment aux exigences de la norme CAN/ULC 705.1-05.

Huntsman Solutions Bâtiments garantie la qualité de son produit utilisé sur le projet ci-haut mentionné et certifie que le système de mousse de polyuréthane giclé ARMÉTIC SOYA HFO rencontre les spécifications de son bulletin technique et les exigences du produit selon le code de construction en vigueur.

Note;

L'échantillon a été placé dans un sac de type Ziploc après son prélèvement et l'analyse a été faite le 20 mars 2024. Je n'ai noté aucune odeur suspecte lors de l'ouverture du sac à ce moment.

[714] Il n'a pas constaté d'odeur qui était différente de ce qu'il vit dans les autres chantiers ;

[714.1] il n'a jamais ressenti de picotements alors qu'il vit pas mal à tous les jours dans les chantiers ;

[714.2] c'est toujours le même produit qu'il utilise, il n'a jamais eu de feedback de ce produit.

[715] Quant à l'affirmation des Bénéficiaires que la maison est inhabitable (il n'y habite plus), il répond « moi je ne suis vraiment pas d'accord avec ça, c'est de l'exagération ».

[716] Pour la qualité de l'air, il ne voit pas d'anomalie suite à ça ;

[716.1] il est faux d'alléguer qu'ils ne sont pas intervenus, à chaque fois qu'il y a eu un dégât et qu'il a été mis au courant, on était là dans les 24 heures, il a même fait venir un expert après sinistre pour faire des tests suite à l'assèchement de la première infiltration ;

[716.2] cet expert a fait des prélèvements pour déterminer si le matériau est sec et il n'avait pas d'autres interventions à faire (E-44 facture de Nettoyage & Sinistre JF de Rimouski « tout est sec et sans moisissures » du 12 mai 2023) ;

[717] En lien avec les travaux recommandés par Gesfor reproduits dans la décision de la GCR, il a fait l'assèchement pour l'infiltration d'eau, il a fait vérifier, l'expert après-sinistre a expliqué à Monsieur Morin ce que ça impliquait, lui de son côté il a fait les démarches, il a fait du mieux qu'il pouvait pour essayer de voir où était la problématique et qu'est-ce qui en était – mais il n'en voit pas de problème, il ne comprend comment faire plus que ça par rapport aux recommandations de Gesfor.

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



[718.1]le rapport Mazerolle du 7 février 2024, p. 33 (section 11.2) mentionne que *l'odeur de la mousse isolante fut perceptible dès l'entrée dans l'atelier de musique, par tous les gens présents*, étiez-vous présent cette journée-là (visite 8 novembre 2023) ?

[718.1.1] il dit que le 8 novembre 2023 le rapport indique qu'il était présent ;

[718.2]vous maintenez ne rien sentir quand vous venez chez eux?

[718.2.1] il répond que « je ne constate aucune odeur qui donne un inconfort ou quoique ce soit » ;

[718.2.2] il utilise cet uréthane sur tous ses chantiers, il est très habitué de sentir cette odeur ;

[718.2.3] il ne considère pas pour lui que c'est une odeur qui est néfaste ou quoique ce soit ; « pour vous ça sent, pour moi ça sent pas, je vis là-dedans à tous les jours » ;

[718.2.4] il a fait venir quelqu'un car les Bénéficiaires lui avait fait part d'une inquiétude et lui a voulu les rassurer – son sous-traitant en uréthane qui a fait venir son fournisseur qui a dit que ce n'était pas problématique, lui ne peut pas faire autre chose ;

[718.3]quant à la haute concentration de COVT, à chaque fois qu'il est allé dans le bâtiment, il y avait toujours des éléments par exemple une génératrice dans la maison, on a même déjà vu un VTT dans l'atelier ;

[718.3.1] si les tests ont été faits avec ces items dans la maison c'est sûr qu'on vient fausser les données alors même que Gesfor leur recommande de refaire les tests avec ces contaminants hors de la maison, ce qui n'a pas été fait ;

[718.3.2] il ne voit aucune anomalie car il se sert de ces produits à tous les jours, il ne voit pas ce qu'il peut faire de plus, il ne voit pas d'anomalie.

[719] Son procureur plaide que ;

[719.1]ce que Gesfor recommande, ce sont des analyses complémentaires dans des scénarios différents, ce qui n'a jamais été fait ;

[719.2]les Bénéficiaires n'y habitent plus, ça colore le dossier – ça peut sentir le renfermer à cause de ça.

Quant aux taches noirâtres dans la salle mécanique

[720] Pour les taches noirâtres, c'est suite à l'infiltration d'eau qu'il y a eu au niveau de l'entrée électrique temporaire, on avait convenu entre les deux experts avec lui et Monsieur Morin en février 2025, on avait, avec l'approbation des clients, enlevé la plinthe du mur derrière les laveuse-sécheuse, et ce qu'on avait fait comme recommandations était d'enlever la bande de gypse qui a été affectée par l'eau, après faire un traitement fongique puis de réagréer les matériaux par la suite pour enlever ces matériaux qui étaient contaminés ;



[720.1]l'expert Mazerolle était d'accord sur cette façon d'intervenir,

[720.2]on attend toujours la confirmation à savoir si les clients sont d'accord.

Jeannot Dubé

[721] À son arrivée sur place en février 2025, il n'y avait pas d'odeur particulière, quand il est allé dans les pièces il n'a pas ressenti de malaise ;

[721.1]il fait beaucoup d'intervention dans le domaine des sinistres, de l'amiante, etc., donc il est très fragile, c'est facile pour lui d'avoir des maux de tête ou quoique ce soit – il n'a rien ressenti de particulier ;

[721.2]il n'a fait aucun test concernant cela, il n'a pas observé de désordres lors de sa visite, il est allé *partout partout* ;

[721.3]personne ne l'a orienté sur ce point il n'a pas accroché sur ce point car il n'a rien senti d'anormal.

[722] Personnellement il n'a pas eu vraiment de constat d'odeur particulière ou désagréable.

[723] A son rapport il a écrit :

Commentaire : Aucune observation de cette problématique. Les propriétaires transmettront des analyses techniques si la situation revient.

N.B. Aucune intervention sauf le scellement de la fissure) ;

[723.1] à la question, quelle suite a été donnée par rapport à ça ?

[723.1.1] il répond que comme il ne ressentait rien, il ne voulait pas dire que ça n'existait pas, mais ce n'était pas perceptible c'est pour cela qu'il a écrit que si vous avez des analyses, des données techniques, bien vouloir nous les transmettre pour qu'on puisse les examiner et les commenter mais sur les lieux il n'y avait rien qui lui permettait de l'inquiéter par rapport aux odeurs.

Martin Bérubé

[724] Le conciliateur de la GCR, qui est allé sur les lieux la dernière fois en février 2026, affirme qu'il n'a rien constaté de particulier, pas d'odeur, il maintient qu'il n'a ressenti aucune odeur, c'est-à-dire, rien d'anormal, le tout dit avec respect.

[725] En contre-interrogatoire de la Bénéficiaire, à la question « Monsieur Bérubé avez-vous perçu une odeur dans le local ? » ;

[725.1]il répond que pour lui c'était renfermé, l'échangeur d'air a été mis en fonction la veille, donc un local qui est fermé sans ventilation, on voit qu'il n'y a aucune ouverture à l'extérieur, aucun taux de changement d'air à l'heure dans cette pièce, donc ça ne peut pas être étonnant que ça sente le renfermé ;

[725.2]pour lui il n'a pas détecté de mauvaise odeur alors qu'il est habitué de sentir les odeurs ou de déterminer au niveau de la contamination ;



[725.3]de même pour la salle de séjour du rez-de-jardin, il n'a pas détecté quelque chose d'anormal au niveau des odeurs, même si un pifomètre c'est relatif comme certains sont sensibles à l'humidité ou à la température, lui il n'a pas eu de maux de tête, il n'a pas eu de maux de cœur, il n'a pas perçu quelques choses au niveau des odeurs ;

[725.4]de dire que le styrofoam, l'uréthane sent ci et ça, il n'a pas les compétences pour ça, il a la compétence pour dire qu'il ne peut pas détecter l'odeur.

Quant aux taches noirâtres dans la salle mécanique

[726] Il y avait eu des recommandations par Gesfor pour les interventions à faire et il y avait au niveau de la salle mécanique le contre-plaqué à corriger.

[727] Il a compris que l'Entrepreneur était intervenu mais qu'on n'avait pas de validation comme de quoi les surfaces avaient été traitées soit par le retrait soit par le traitement des surfaces avec du produit fongique ;

[727.1]il sait qu'une compagnie est allée mais vu la redondance entre l'apparition et la récurrence au niveau de l'infiltration d'eau, il ne peut pas se prononcer à savoir où on en est exactement ;

[727.2]il comprend que la source a été corrigée, mais il n'a pas la confirmation si les matériaux dans la pièce ont été traitée ou retiré, dans la salle mécanique, il n'a pas de problème dans l'air à ce sujet.

Décision sur les Points 62, 74 et 9

[728] Les Points 62 et 74 portent sur une demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[729] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée sur les Points 62 et 74.

[730] La preuve montre clairement que la situation est causée par un local hermétique sans ventilation, et que l'apport de la ventilation ordonnée dans la présente sentence- au Point 17 ci-haut, va nécessairement contribuer à aérer le local.

[731] Les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de la preuve d'un problème actuel :

[731.1]leur seule expertise date de 2023, alors que les experts lui demandent de retirer les éléments susceptibles de contaminations et de faire d'autres tests par après –

[731.2]les Bénéficiaires n'ont pas, contrairement à ce qu'ont demandé leurs experts, fait d'autres tests et ils demandent au Tribunal d'ordonner des travaux correctifs sur des tests de 2023 (il y a trois ans) que leurs propres experts avaient recommandé de compléter après avoir retiré ce que leurs experts a recommandé de retirer avant de refaire des tests.

[732] Vu l'absence de preuve de la problématique dénoncée, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la réclamation sur les Points 62, 74.



[733] Le Point 9 porte sur une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur – alors que la décision sur ce point mentionnait aussi des éléments à être effectués par les Bénéficiaires.

[734] Le Tribunal accueille en partie la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur les concernant, sauf qu'il rejette leur demande sur l'élément suivant :

En ce qui a trait aux interventions requises quant à la présence de ce que les bénéficiaires qualifient de moisissure au contreplaqué du mur nord dans le local technique du sous-sol, l'entrepreneur devra procéder aux travaux de décontamination fongique à cet endroit, selon les normes professionnelles en vigueur et les recommandations de l'expert mandaté par les bénéficiaires et mentionnées précédemment.

[735] Quant au Point 9, où seul l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage.

[736] Le Tribunal réfère à la preuve entendue et citée sous le Point 21 « Infiltration d'eau » décision du 3 septembre 2024 217232-11065 ci-après, où il est question, entre autres, de l'eau entrée par les trous d'une ancienne entrée électrique temporaire, ces trous ont été bouchés mais a laissé des taches noirâtres dans la salle mécanique.

[737] Quant à la présence de taches noirâtres, alors que le conciliateur affirme à l'audience « il n'a pas la confirmation si les matériaux dans la pièce ont été traitée ou retiré, dans la salle mécanique », l'Entrepreneur affirme ce qui suit, pour lequel, le Tribunal conclut que les travaux correctifs n'ont pas été faits :

on avait, avec l'approbation des clients, enlevé la plinthe du mur derrière les laveuse-sécheuse, et ce qu'on avait fait comme recommandations était d'enlever la bande de gypse qui a été affectée par l'eau, après faire un traitement fongique puis de réagréer les matériaux par la suite pour enlever ces matériaux qui étaient contaminer ;

l'expert Mazerolle était d'accord sur cette façon d'intervenir,

on attend toujours la confirmation à savoir si les clients sont d'accord

[738] La preuve, autant celle rapportée sous ce point que pour les points concernant les infiltrations et celle entendue de façon générale à l'audience de dix jours, ne montre aucune autre problématique en 2026 que ces taches noirâtres vues en 2023.

[739] Le Tribunal ordonnera les travaux correctifs quant à l'enlèvement des matériaux contaminés et leur remplacement par des matériaux sains.

Point 63 Angle du limon

[740] Le Tribunal a fait remarquer avoir imprimé tous les points en arbitrage envoyés le 7 janvier 2026 et il n'y avait pas de point 63.

Christian Morin

[741] À la photo P-13.6, avec un niveau à bulle, il dit que ça montre l'angle de la marche, les marches ne sont pas de niveau, on voit une marche qui cante vers



en-dedans, certaines sont de niveau, certaines vers la contremarche, certaines vers le devant.

Frédéric Soucy

[742] La seule chose sur les escaliers au moment de la livraison était une contremarche pour laquelle on a fait les correctifs et ça a été remplacé, pour les escaliers le seul point soulevé n'est pas ce point, on n'a jamais parlé de l'angle de limon à ce moment-là.

[743] La vérification faite sur l'angle du limon, on n'a vu aucune défectuosité ;

[743.1] tous les limons sont machinés en usine par des ébénistes, tout est taillé par des machines et non manuellement, toutes les marches et contremarches sont égales.

[744] Sur la photo P-13.6 prise par la Bénéficiaire, il affirme qu'on a vérifié sur place, on n'a pas vu ce niveau-là avec la bulle à ce niveau-là, vraiment pas du tout ;

[744.1] il ne sait pas si le niveau est défectueux ou à quel endroit exactement mais ce que le client leur a démontré lors de l'inspection avec son expert, on a fait les vérifications et il n'y avait pas un angle négatif comme c'est démontré sur la photo ;

[744.2] de mémoire, ça a été revalidé lors de la rencontre en février 2026 (avec Monsieur Dubé, les deux Bénéficiaires, lui-même, il ne sait pas si Monsieur Bérubé était encore présent à ce moment), Monsieur Dubé a mis un niveau sur la marche en présence de Monsieur Morin, le résultat était qu'on ne voyait la même chose, le client avait spécifié que c'était à cet endroit-là qu'il avait pris le relevé ;

[744.2.1] il a montré l'endroit, on a pris le relevé et on ne voyait pas cet élément-là et à la livraison, le seul point mentionné a été une contremarche qui a été changé.

Jeannot Dubé

[745] Lors de sa visite sur les lieux, c'était principalement des petits joints qui ont été regardés.

[746] Il n'a pas vu d'imperfections au niveau de l'escalier en marchant dedans.

[747] Il n'y a pas eu de mesurage, il en a profité lors de la dernière visite parce que Madame et Monsieur étaient bien collaborateurs en février 2026, il a demandé de préciser ce qui était demandé au niveau des escaliers car on n'en avait pas parlé à la première visite ;

[747.1] il est descendu les escaliers avec son niveau, il a regardé ;

[747.2] il n'a vu aucune déformation au-delà des tolérances du marché ;

[747.3] il n'a pas pris de photo avec son niveau mais « je peux vous garantir que j'ai fait le tour et vérifié les escaliers » et il n'a pas vu de désordre ;

[747.4] il a même demandé à Monsieur Morin, c'est où ;

[747.5] il rappelle 10-17 du Guide de performance de l'APCHQ.



[748] Au rapport Mazerolle du 8 janvier 2026, page 12 Annexe 7 (P-EXP-4) la dénonciation initiale était l'angle et le joint le long du mur alors que les photos de Monsieur Morin à l'audience ont plutôt rapport avec l'angle de l'escalier ;

[748.1] il maintient avoir fait les vérifications et qu'il n'a pas vu d'inclinaison particulière ou de désordre au niveau de l'escalier lors de sa visite.

Martin Bérubé

[749] La marche qu'on a montrée à l'audience :

[749.1] lui il ne l'a jamais vue ; et

[749.2] on ne lui en avait jamais parlée ;

[749.2.1] c'était plutôt le limon et l'escalier, et encore à ce jour, l'Administrateur ne constate aucune problématique.

Décision sur le Point 63

[750] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage.

[751] La dénonciation sous ce point est pour *angle du limon* ;

[751.1] « l'angle du limon doit être validé pour assurer sa durabilité ».

[752] La décision est « l'administrateur n'a observé aucune problématique en lien avec le point dénoncé ».

[753] Ce point n'était pas dans les listes des points à trancher soumise la veille de l'audience le 7 janvier 2026.

[754] A l'audience en janvier 2026, on présente une photo P-13.6 avec une marche et un petit niveau.

[755] L'inspecteur conciliateur Bérubé dit qu'on ne lui en avait jamais parlé, de cette marche, qui n'a donc jamais été dénoncé.

[756] L'expert Dubé dit ne pas l'avoir constaté, l'Entrepreneur Soucy dit ne pas avoir vu cet élément sur place.

[757] Le Tribunal rejette la réclamation, faute pour les Bénéficiaires d'avoir rempli leur fardeau de preuve de la présence d'une problématique, alors même que le conciliateur affirme qu'elle n'a jamais été dénoncée en vertu du *Règlement*.

Point 68 Hauteur du plancher du garage – erreur au plan (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[758] D'emblée, les Bénéficiaires ont souligné que ce point est lié à d'autres : la *hauteur du plancher du garage* (Point 68) et (Point 16 (*hauteur de la dalle du garage*)) correspondent à (note : ces trois points sont traités plus loin) la hauteur du plafond de l'atelier de musique Point 132 (*hauteur de plafond de l'atelier de musique*)), alors qu'ils demandent de remplacer la dalle du plancher du garage (point 52 (*conception de la dalle déficiente*)) et 127 (*dalle non conçue par un ingénieur*)) ;



[758.1]quant au Point 68 *hauteur du plancher du garage*, la GCR a statué ainsi :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans des correspondances du 19 janvier et du 30 avril 2023, soit en première année de garantie, une erreur de plan en lien avec la hauteur du plancher du garage.

Lors de la visite, l'administrateur n'a constaté aucune problématique en lien avec la situation dénoncée et considère n'avoir pas juridiction pour statuer à l'égard de ce point. ;

[758.2]quant au Point 16 *hauteur de la dalle du garage*, la GCR affirme avoir déjà statué au Point 68 et quant au Point 132 *hauteur de plafond de l'atelier de musique* que la procureure des Bénéficiaires affirme que c'est lié, le Tribunal note que ce n'est pas tout à fait la même chose, ce Point 132 a été rejeté comme étant apparent depuis le début des travaux mais dénoncé seulement le 10 octobre 2023.

[759] Le Tribunal note que le Point 16, malgré que son titre soit *hauteur de la dalle du garage*, réfère à une dénonciation de l'ingénieur Mazerolle quant à la *conception de la dalle* qui est traitée au Point 52.

[760] Le Tribunal décline toute responsabilité dans l'apparente confusion de ces nombreux points interreliés à la suite de quatre rapports de l'ingénieur Mazerolle de mars 2023 à février 2024 suivis de rapports complémentaires.

Christian Morin

[761] Il montre la photo P-55.3, un ruban à mesurer du sol au bas d'une porte qui mène à l'extérieur, 5 pouces, il n'y a pas d'escalier de l'autre côté, son expert va en parler ;

[761.1]le Tribunal note que (1) c'est avec le bas de la porte et non le haut du seuil du côté intérieur, et (2) il n'y a aucune mesure de montrée du côté extérieur où on se plaint qu'il n'y ait pas d'escalier.

[762] Ses attentes : il y a eu des plans, des discussions qu'on voulait à l'intérieur des planchers tout sur le même niveau, on voulait le moins de marches possibles, on voulait tout sur le même niveau à part le lavage en bas ;

[762.1]il a fait un plan, le plan 1 on voit que c'est égal, mais au plan 9 il y avait un petit palier une petite marche ;

[762.2]au plan p-2, page 1 « Élévation avant », si on regarde la porte du garage, qui arrive à peine un peu plus bas que le seuil de porte, c'est une affaire plus bas on a à peu près 3 ½ pouces – 3 pouces plus bas, ils se sont dits c'est parfait ça nous donne juste une petite marche pour aller au garage, c'était une demande très importante vu des raisons de santé on ne voulait plus de marche ;

[762.3]puis la page 9 on s'est dit c'est parfait on a juste une marche « première contre-marche » sous la porte ;



[762.3.1] présentement il y a un escalier de deux marches pour cette porte qui donne une contremarche de trois pouces et de l'autre côté (autre porte qui mène au balcon) la contre marche a 5 pouce ½, 6 pouces.

Frédéric Soucy

[763] Pour sa part, il a réalisé les travaux tel que le plan pour la hauteur de la dalle, la hauteur est vraiment à l'emplacement du plan.

[764] Ce point n'a pas été relevé à la livraison.

[765] Il ne voit pas d'anomalie.

[766] Il a validé en février 2025 sur place avec Monsieur Mazerolle et Monsieur Dubé que la dalle était à l'emplacement du plan, on a fait les calculs sur place, on a pris les relevés, on a pris les niveaux avec le plancher du rez-de-chaussée, tout a été convenu que c'était exactement le niveau de la dalle avec le plan.

[767] Son procureur plaide que ce n'est pas couvert par l'article 10 du *Règlement* mais quoiqu'il en soit la hauteur du plancher du garage est conforme aux plans Monsieur Dubé a pris les mesures devant Monsieur Mazerolle, confirmant la conformité aux plans.

Jeannot Dubé

[768] Lors de sa visite sur place en présence de Monsieur Mazerolle, on a fait les vérifications.

[769] Il réfère au plan de construction (page 9 (n° de page en bas à droite)) où on a quelques mesures, en zoomant on voit à la gauche (sur le plan) de la porte d'entrée de 2 ½" (deux pouces et demi), on a confirmé sur place cette mesure avec Monsieur Mazerolle, ;

[769.1] on précisait que la hauteur du plancher du garage par rapport au plancher de la maison était conforme au plan, c'était le seul point de référence qu'on s'était dit et on s'était entendu que les niveaux de plancher à plancher étaient corrects.

[770] Donc au départ, il y a eu une acceptation que la situation était conforme au plan.

[771] Il n'y a pas de désordre quant à la conformité des dénivellations des deux planchers – alors qu'au point 68 on disait qu'il y avait une erreur au plan, il n'y a pas d'erreur au plan, ça a été construit tel que le plan.

Martin Bérubé

[772] Il n'y a aucune problématique pour l'Administrateur, c'est non-reconnu.

Décision sur le Point 68 et sur le Point 16

[773] La demande d'arbitrage est rejetée quant à la hauteur du plancher du garage (la dénonciation quant à la conception de la dalle est traitée au Point 52).

[774] Ce ne sont pas les attentes après construction qui sont couvertes par le *Règlement* mais la malfaçon.



[775] La preuve démontre que le plancher a été construit à l'endroit dessiné sur les plans.

[776] Il semble au Tribunal que les Bénéficiaires se plaignent qu'ils prévoyaient qu'il n'y aurait qu'une marche alors qu'il y en a deux (deux marches payées par l'Entrepreneur).

[777] Vu l'absence de malfaçon couverte par le *Règlement*, la demande est rejetée.

Point 70 Manque de finition au revêtement extérieur – niveau soffite (Non Rec. – Ben.)

[778] Voir la décision après les Points 35, 39 et 45 ci-haut.

Point 71 Niveau de la maison suggéré et discuté par rapport à la rue non respecté (Non Rec. – Ben.)

Point 122 Remblai des fondations (Rec. – Ben.)

Point 128 Drainage des eaux de surface déficient (Non Rec. – Ben.)

Point 135 Conduit non retiré dans la semelle de la fondation (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[779] Pour la procureure des Bénéficiaires, le Point 71 va avec Point 122 (*remblai des fondations*), Point 128 (*drainage des eaux de surface déficient*) et le point 136 (*dégagement entre le sol et le revêtement extérieur non conforme*).

[779.1] le Tribunal traite ici, les uns à la suite des autres, des Points 71, 122 et 128 car des éléments de preuve peuvent se recouper – quant au Point 136, il sera traité à son propre chapitre vu les travaux effectués ;

[779.2] le Tribunal traite aussi ici du Point 135 puisque quand la preuve a démontré que le conduit non retiré dans la semelle de la fondation était bouché, la contre-preuve de l'ingénieur Mazerolle au jour 9 de 10 de l'audience en mai 2026 a été d'alléguer, pour la première fois depuis son premier rapport de 2023 et première fois à l'audience débutée trois mois plus tôt, qu'à cause du drainage des eaux, la maison allait d'effondrer dans 10 à 15 ans.

Preuve à l'audience sous le Point 71

[780] Quant au Point 71, à la suite de la dénonciation « Niveau de la maison suggéré et discuté par rapport à la rue non respecté – Mal conseillé », la GCR a statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans des correspondances du 19 janvier et du 30 avril 2023, soit en première année de garantie, que le niveau de la maison **suggéré et discuté** par rapport à la rue n'a pas été respecté.

L'administrateur juge n'avoir pas juridiction pour statuer à l'égard de ce point.

[781] D'emblée, le Tribunal note que les Bénéficiaires ne dénoncent pas un niveau selon le devis ou selon les plans de construction ou selon ce qui a été décidé



d'un commun accord ou selon une entente contractuelle, mais un niveau *suggéré et discuté*.

Christian Morin

[782] Le 7 février 2022 (E-7, p. 24/39) il écrit (extrait sur ce sujet) :

[...] Section question : [...] Prévision de faire le solage de façon que lors de la construction du chemin que la pente vers le stationnement demeure positive.

[783] À ce moment-là (février 2022), le chemin, le plan cadastral, n'est pas fait, c'était une *trail* de tracteur.

[784] Il a dit à l'Entrepreneur qu'ils vont faire la rue, il aimerait que son *chez nous* soit négative mais vers la rue, qu'on soit plus haut pour empêcher les dégâts d'eau, cela avait été spécifié par écrit avant les premiers coups de pelle à son courriel du 21 février 2022 - P-62.1 (9 mois avant la livraison et 3 mois avant le début du déboisement) :

[784.1] 21 février 2022 :

[...] Aussi lors de la coulée du solage, vu que la rue n'est pas faite, si la hauteur sera prise en considération pour que la pente de la rue à la maison soit positive et vers la rue pour éviter que l'eau coule vers la maison, à moins que tu aies pensé à autre chose. ;

[784.2] l'Entrepreneur aux Bénéficiaires 21 février 2022 (la date apparaît à P-145) :

[...] Pour la pente effectivement on va s'assurer d'avoir nos pentes nécessaires pour le drainage autour de la maison. ;

[784.2.1] le Bénéficiaire affirme à l'audience de 2026 qu'il comprend que l'Entrepreneur a alors validé que la maison sera plus haute que la rue ;

784.2.1.1. le Tribunal note que rien dans ce courriel de février 2022 ne dit que la maison sera plus haute que la rue pas faite, tout comme nulle part dans les documents signés, les plans, l'implantation faite en sa présence ou dans la preuve en général.

[785] En mai 2022 il avait un doute, il a dit *t'es sûr que la maison va arriver à une telle hauteur*, c'était en été, vers le mois d'août, l'Entrepreneur a dit oui oui, il va y avoir le plancher et ainsi de suite.

[786] À la photo P-62.16, on voit le chemin (photo du 7 septembre 2023), le chemin a été refait, un jour la rue sera faite selon le plan cadastral plus haute, il lui avait écrit en février 2022 de prévoir ça, le chemin [alors] sera plus haut que son garage.

Frédéric Soucy

[787] La maison a été déterminée avec le client Monsieur Morin au moment où on s'apprêtait à faire l'excavation ;



[787.1]on a déterminé ensemble les hauteurs, tout était expliqué en conséquence du terrain pour être sur un sol non remanié ;

[787.2]on a expliqué aussi la distance avec le chemin, qu'il allait devoir avoir un fossé en bordure de chemin pour la captation des eaux du chemin.

[788] Par la suite le chemin a été réhaussé, a été changé un peu d'emplacement ;

[788.1]mais la maison n'aurait pas pu être plus haute que ça ;

[788.1.1] étant donné qu'on était sur un sol non remanié ;

[788.2]on a vraiment été au maximum de la hauteur ;

[788.2.1] c'était entendu avec le client ;

[788.2.2] on avait une borne située sur le coin du terrain qu'Hydro Québec a arraché accidentellement quand ils ont fait la pose de leur poteau ;

788.2.2.1. on avait relevé de 1 pied plus haut que cette borne-là pour le top fondation.

[789] Toutes les constructions qui se trouvent sur ce côté de ce chemin-là en bordure du lac - il y a d'ailleurs lui-même une résidence - elles sont toutes plus bas que le chemin, la pente est assez accentuée entre le chemin et le lac ;

[789.1]on ne peut pas se référer au chemin pour venir sortir une maison du sol ;

[789.1.1] ce serait incroyable les étapes d'excavation, de remblaiement, etc., pour venir à un niveau supérieur ;

[789.1.2] ça enlèverait aussi tout le terrain arrière côté lac ;

[789.1.3] on serait tellement haut que ça apporterait des travaux hors de coûts, ça n'a aucun sens.

[790] En contre-interrogatoire ;

[790.1]il affirme que le rehaussement de la rue a été fait après que les fondations et le remblai avaient déjà été faits c'est certain ;

[790.1.1] ici on parle d'un chemin forestier et pas d'un chemin civilisé ;

[790.1.2] il admet qu'il a reçu un plan cadastral mais il n'avait aucun niveau ;

[790.1.3] aujourd'hui en mai 2026 c'est la même situation, ce n'est pas terminé, les fossés n'ont pas été faits de chaque côté du chemin, les niveaux ne sont pas faits, les virées pour la responsabilité des incendies ne sont pas faites, le chemin n'est pas terminé ;

[790.2]à la question, n'est-il pas vrai qu'il faut prévoir la maison en conséquence parce que quand le chemin va être fait, ça sera deux pieds plus haut ?



[790.2.1] il répond non, c'est faux ;

[790.2.2] il a expliqué sur le terrain ;

790.2.2.1. que le terrain ne permet pas d'avoir une maison ;

790.2.2.2. on a fait ensemble l'établissement de la hauteur, on a déterminé la hauteur de douze pouces plus haut que la borne qui était sur le coin pour le topfondation ; et

[790.2.3] « si on faisait ce que vous demandiez dans votre courriel de février [alors] qu'on n'avait jamais vu le terrain, la maison aurait été sortie de terre environ 6 pieds, donc on parle d'une excavation d'au-dessus \$150,000 avec des ingénieurs, du matériel qui n'est pas dans le secteur, pour faire venir avec des camions à 1h45 – 2h de route » ;

[790.2.4] « bref je ne crois pas que vous auriez embarqué dans un projet comme ça ».

[791] Le Tribunal demande, vous avez dit « le terrain ne permet pas d'avoir une maison », mais il y a une maison ?

[791.1] il répond qu'à la demande du courriel de février, on n'avait pas vu le terrain ;

[791.1.1] si on avait été dans une situation urbaine où il y a une rue avec une bordure on aurait pu déterminer pour sortir la maison en conséquence ;

[791.1.2] mais là on parle d'un dénivelé de terrain, on est éloigné du chemin, il y a un dénivelé très important vers le lac, il y a des paliers dans ce terrain-là ;

[791.1.3] les clients ont décidé de l'emplacement de la maison sur place, elle a été localisée avec les clients, ça a été choisi la hauteur sur place avec le client et l'excavateur et lui-même ;

[791.1.4] la maison repose sur un sol non remanié, si on avait voulu sortir la maison au niveau que Monsieur Morin parle en ce moment, ça aurait été exorbitant comme coûts et *très très* long comme processus pour pouvoir commencer les travaux.

[792] Les Bénéficiaires lui demandent :

[792.1] pourquoi ne pas l'avoir dit quand ils ont envoyé leur courriel ?

[792.1.1] il répond qu'en février on ne connaissait pas le terrain, ils ont eu leur terrain au mois de mai, ils se sont rendus sur place le 2 mai 2022, avec un terrain boisé ;

[792.2] à la question, pourquoi sur le plan cadastral on avait dessiné la maison droite enlignée avec le terrain et sur place elle n'est pas droite ? Il répond :



[792.2.1] « parce que sur votre croquis est fait à la main par vous, et la maison est implantée sur le terrain par vous aussi » ;

[792.2.2] « le dessin n'est pas un plan d'arpenteur, le plan d'arpenteur a été localisé par les bornes, l'implantation a été faite avec vous, les pines à terre c'est vous qui l'implantez même si je vous ai recommandé de l'approcher plus du chemin ».

[793] Le Tribunal note ici qu'il y a eu un long débat car les deux parties insistent sur une position différente sur l'« ancien » chemin ;

[793.1] sur où passait jadis le chemin, le Bénéficiaire insiste que le rehaussement est arrêté avant son terrain car le promoteur a dit qu'il ne ferait pas le reste du chemin alors que l'Entrepreneur persiste, l'ancien chemin passait sur son terrain et a été déplacé, le chemin devant chez lui a été rehaussé ;

[793.2] on a aussi référé à un complément d'expertise de l'ingénieur Mazerolle du 28 juillet 2025 (page 47), qui n'était pas présent sur les lieux en 2022, toutefois :

[793.2.1] d'une part le rapport Mazerolle met en bleu l'ancien chemin qui ne va pas jusqu'au terrain du Bénéficiaire ;

[793.2.2] d'autre part le Bénéficiaire montre une photo P-149 pour dire que l'ancien chemin allait jusqu'à son terrain ;

[793.2.3] le Tribunal a dit être mêlé à plusieurs reprises vu ces différences et au lieu d'expliquer, on lui a donné exactement les mêmes réponses alors que quand on a un fardeau de preuve, si le Tribunal dit être mêlé, c'est que le fardeau n'est pas rempli ;

[793.2.4] quoiqu'il en soit ;

793.2.4.1. le Tribunal considère ce débat non pertinent vu la conclusion qu'il en arrive (voir la partie décision ci-après) ;

793.2.4.2. de façon subsidiaire, il est possible qu'il y ait une confusion sur le mot « ancien » chemin, vu que l'Entrepreneur occupe la région depuis plus longtemps que le Bénéficiaire.

Jeannot Dubé

[794] Il ne peut pas dire comment c'était avant, seulement ce que c'était quand il y est allé.

[795] Visuellement, on voyait qu'il y avait une dénivellation entre la rue et le panneau-levant du garage.

[796] Il a pris des mesures sur place ;



[796.1] il peut confirmer qu'à 37 pieds de la maison, si on mesure de la maison en allant vers la rue, à 37 pieds le terrain était 20 pouces plus bas que la dalle de béton du garage ;

[796.1.1] à 37 pieds de la maison, en allant vers la rue, le terrain est plus bas que la maison ; et

[796.1.2] si on continue à aller jusqu'au niveau de la rue, le niveau de la rue est 18 pouces plus haut que le plancher du garage ;

[796.1.3] il y a 73 pieds entre la rue et la maison ;

[796.1.4] on a comme un creux entre les deux ;

[796.2] il réfère aux photos de l'Annexe 44 de son rapport E-1, p. 123 et s. on a des photos qui permettent de visualiser le remblai tout le tour de la maison – la première photo de l'Annexe montre l'inclinaison du terrain de la maison vers la rue et par la suite le terrain va en remontant vers la rue.

[797] Il est d'avis que les pentes permettent un écoulement naturel.

[798] Quant au niveau de la maison suggérée, il réfère à des photos de l'implantation (Annexe p. 159) il y a une série de photos sur les démarches lors du déboisement, p. 160 on voit une photo avec un piquet avec un ruban rouge, on lui a dit que c'était le niveau de référence mis au début, piquet dont on s'est servi pour positionner la hauteur de la fondation.

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

[799.1] vous avez pris des mesures de la maison à la rue, mais êtes-vous d'accord que ces mesures vont changer quand la rue va se faire ?

[799.1.1] Il répond qu'il ne le sait pas.

Martin Bérubé

[800] Le nivellement de terrain, le chemin :

[800.1] lui il n'a pas juridiction par rapport à ça [en vertu du *Règlement*] ;

[800.1.1] sur la hauteur de la fondation par rapport au chemin, c'est de l'aménagement paysager par rapport au terrain, l'implantation du bâtiment, les pentes négatives du pourtour de la fondation ;

[800.2] lui il traite du bâtiment, à moins de traiter de dommages au bâtiment, c'est plus l'aspect légal [qui est en jeu ici].

Preuve à l'audience sous le Point 122 (reconnu par la GCR) et sous le Point 128 (rejeté par la GCR), les deux en arbitrage des Bénéficiaires

[801] La GCR a ainsi statué pour le Point 122 :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, tel que mentionné aux rapports des 19 mars et 6 juillet 2023 de l'ingénieur Claude Mazerolle qu'ils ont mandaté, que le remblai mis en place



contre les murs de fondation n'est pas suffisamment percolant pour permettre à l'eau de s'écouler verticalement vers les semelles afin qu'elle soit captée par le drain avant d'atteindre la surface du mur.

Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et a constaté que le nivellement brut au pourtour de la fondation n'a pas été complété suivant les travaux de remblai.

Au surplus, nous constatons que les travaux devront être effectués conjointement avec les travaux d'aménagement paysager à être exécutés par les bénéficiaires puisque force est de constater que les pentes du terrain devront être prises en compte.

Conséquemment, l'entrepreneur devra compléter le remblai au pourtour de la fondation suivant l'intervention des bénéficiaires, afin de compléter la stabilisation des pentes au pourtour de la fondation pour recevoir le matériel de remblai.

[802] La GCR a conclu pour le Point 128 :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, tel que mentionné aux rapports des 19 mars et 6 juillet 2023 de l'ingénieur Claude Mazerolle qu'ils ont mandaté, que le drainage des eaux de surface est déficient, avec pour conséquence que l'eau de la fonte des neiges s'accumule dans l'entrée d'auto.

L'ingénieur des bénéficiaires est d'avis que le niveau de la rue se situe plus haut que le seuil de porte du garage.

Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé au rapport de l'expert Mazerolle et constate que la configuration du terrain était forcément connue des bénéficiaires au moment de son achat et qu'une intervention d'usage lors de l'aménagement du terrassement devra être faite, laquelle leur incombe.

En ce qui concerne le point 128, 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. Or, voici ce que le paragraphe 9 de l'article 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments prévoit dans de telles circonstances résidentiels neufs 12. Sont exclus de la garantie : 9° [...] Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 128.

Claude Mazerolle

[803] Il a effectué deux visites sur les lieux, une première le 26 février 2023 et une autre le 8 novembre 2023, plus une troisième en 2024 en présence de l'Entrepreneur et son expert (note du Tribunal : la preuve montre une visite en février 2025).

[804] Appelé à commenter ses constats à son rapport du 6 juillet 2023, PEX -P1, à la page 9 « excavation, remblai, drainage », l'ingénieur dit avoir constaté sur les photos (prises par quelqu'un d'autres) ;

[804.1] le drain français qui doit faire le périmètre du bâtiment ne *semble* pas être présent sur la partie gauche et droite du bâtiment ;



[804.2]il a des raisons de croire que le système de drainage n'est pas fonctionnel suffisamment puisqu'il y a eu des infiltrations d'eau récurrentes ;

[804.2.1] (le Tribunal note ici qu'il n'y a eu aucune infiltration d'eau dans le sous-sol depuis 2024 quand le trou au plancher de la salle mécanique a été bouché) ;

[804.3]le système de drainage *semble* évacuer les eaux sur la partie façade seulement dans deux poches de pierres nettes à chaque extrémité ou puits perdus, c'est permis d'évacuer dans le Code dans des puits perdus mais ils doivent être à cinq mètres du bâtiment alors qu'il est ici collé sur la fondation ;

[804.3.1] il ajoute que ce n'est pas à son rapport, ce sont des observations venues par la suite – le Tribunal note que ces puits perdus dont on parle pour la première fois en 2026 ne sont pas en arbitrage ;

[804.4]le sol en place a une granulométrie de particules fines importantes qui fait que la boue se ramasse facilement, ce n'est pas un sol qui peut drainer aisément la fondation ;

[804.4.1] le Tribunal note ici que les conclusions sur la granulométrie ne viennent pas de tests mais de conclusions à partir de photos remises par son client prises les 24 août, 22 juillet et 29 juillet 2022 (page 12 pour le texte, page 11 pour les photos, rapport du 19 mars 2023), le Tribunal n'a aucune preuve quand a eu lieu la dernière pluie avant la prise de ces photos.

[805] Quant au drain français (4 photos prises par son client en juillet et août 2022) ;

[805.1] il n'a pas été posé sur un sol non remanié mais sur un sol remanié, ce qui est une première *offense* au Code ;

[805.1.1] le Tribunal note pendant son délibéré que l'ingénieur Mazerolle ne cite aucun article du Code à la page 11 de son rapport du 6 juillet 2023 où il fait cette affirmation (sauf pour le mot « offense » qu'il a ajouté à l'audience) ;

805.1.1.1. le Tribunal note que son affirmation est fausse : le Code 2010 dit que c'est une option : 9.14.3.3 « 1) Les tuyaux de drainage d'une dalle sur sol ou du sol d'un vide sanitaire doivent être posés sur un sol non remanié **ou bien** compacté [...] »

[805.2]la pierre nette doit couvrir jusqu'au-dessous de la semelle – ce n'est pas le cas partout ;

[805.3]l'épaisseur de la pierre nette doit être d'au moins 150 mm au-dessus du conduit – ce n'est pas ce qu'il observe sur la photo page 9 ;



[805.4]les joints ne sont pas recouverts d'une membrane.

[806] On fabrique un drain français quand les murs de fondation ont été coulés sur les semelles parce que la pierre nette vient prendre appui contre le mur de fondation, faut qu'on ait une épaisseur suffisante ;

[806.1]ici le drain de fondation a été construit avant qu'on construise les murs par conséquent la couche de pierres nettes est très limitée, elle arrive à peu près à l'équivalent de la semelle – elle ne peut pas être construite entièrement conforme au Code pour l'épaisseur de la pierre nette ;

[806.2]ce qu'il a vu de ses yeux comme conséquence : des infiltrations dans la salle mécanique, c'est la seule place qu'on peut les voir car le plancher est ouvert à cet endroit-là, c'est causé entre autres par un drain qui n'est pas suffisamment efficace et par un tuyau qui traverse la fondation (note du Tribunal : c'est le Point 135 ci-après – la preuve montre que ce tuyau est bouché) ;

[806.3]les infiltrations constatées sont devant la salle mécanique donc au centre du bâtiment en façade (note du Tribunal : pour rappel, l'infiltration a eu lieu par un trou au plancher de la salle mécanique aujourd'hui bouché) ;

[806.3.1] ces infiltrations se sont glissées sous la dalle et ont entraîné un retrait de matériaux, un vide qui se crée sous la dalle, le vide s'étend jusqu'à 7 pieds de distance et il manque des pierres nettes de 3 à 4 pouces à certains endroits, cette pierre était présente au moment de la coulée de la dalle et si elle n'est plus là, c'est qu'elle a été emportée par un effet d'affouillement ;

[806.3.2] l'infiltration vient d'une part par le conduit de 4 pouces qui traverse la semelle qui n'a pas été bouché (note du Tribunal : ce conduit a été bouché tout comme le trou dans la dalle à la salle mécanique) et par l'excès de pression hydraulique sous la dalle – ce n'est pas comme une nappe phréatique, c'est ici avec un courant qui crée un espace sous la dalle (le Tribunal note n'avoir aucune preuve d'un courant).

[807] A la page 34, le drain qui traverse la semelle crée un vide sous la dalle, il y a des portions de dalle qui ne sont plus supportées par le sol en dessous ;

[807.1]il a pu le constater car lors de son inspection le trou sur la photo 20 était déjà fait dans le plancher, il a pu faire les constats d'infiltration, mesurer les vides – à la partie gauche à la photo p. 20 on a un vide jusqu'à 7 pieds sous la dalle, 4 pouces de vide ;

[807.2]la seule cause qui peut expliquer pourquoi le matériel a été retiré est la présence d'infiltrations d'eau – ce sont les particules fines sous la pierre nette qui sont entraînés, avec pour conséquence que la masse de pierres nettes va caler ;



[807.3] à chaque pluie importante on a eu des infiltrations qui ont causé des dommages (le Tribunal note n'avoir aucune preuve de cette affirmation), la situation est récurrente tant qu'il n'y aura pas de corrections, les infiltrations vont se poursuivre qui vont causer des dommages sous la dalle de plus en plus importante – à la longue la maison peut subir des tassements différentiels, le Code ne permet pas qu'on ait des cours d'eau comme ça sous les fondations ça doit être capté par les drains sur le périmètre de la maison – ici il n'y en a pas sur les côtés gauche et droite.

[808] Au rapport du 26 septembre 2023 P-EXP-2 page 14, photo 16 ;

[808.1] le drain qui arrive au coin à l'extrême droite a une surlargeur ;

[808.1.1] il *présume*, n'ayant pas été présent quand ça a été fait, que ça pourrait être un puits perdu – si ce n'est pas le cas, si c'est un simple remblai de pierre autour du tuyau, alors ce n'est pas un drain, il n'y a pas eu d'excavation derrière pour poursuivre le drain, plutôt un remblai jusqu'au sommet de la semelle – ici on a remblayé sans drain – ici le drain ne se poursuit pas vers l'arrière, c'est pour cela qu'il est probable que la poche de pierre nette que l'on voit à droite ait été faite dans le but de créer un puits perdu qui doit être à 5 mètres de la maison et avoir un sol percolant qu'on n'a pas ici sinon l'eau s'accumule, crée une pression hydraulique et une infiltration – il a des raisons de croire que l'eau est allé sous la dalle de l'atelier de musique, corroboré par la dalle - on voit la dalle vibrer, quand il saute sur la dalle le meuble sur la dalle a vibré, une dalle doit être assise sur le sol, elle ne doit pas vibrer ;

[808.1.2] la vibration de la dalle lui permet de croire qu'il y a des vides en dessous – alors qu'au départ la dalle est coulée sur la pierre nette ;

808.1.2.1. le Tribunal lui dit que le plancher chauffant est sur le sol avant la coulée du béton et qu'il essayait de comprendre comment il pouvait y avoir un vide en dessous ;

808.1.2.2. le témoin ajoute que c'est plus critique avec la présence d'un plancher chauffant et il a une perte de capacité portante.

[809] A la photo 19 (légende : « Sol peu perméable et nappe phréatique élevée », il dit qu'on y voit de l'eau dans le fond de l'excavation (photo du 22 juillet 2022) et avec un sol qui percole bien on n'aurait pas une accumulation d'eau ;

[809.1] le Tribunal lui dit peut-être qu'il vient de pleuvoir ;

[809.1.1] il répond que l'eau percole rapidement en moins d'une heure et dit que les photos 19 et 20 c'est de l'eau stagnante.



[810] La photo 23 est éloquentes quant à l'infiltration d'eau – il a fait le constat que l'eau est sous la dalle, il y a de l'infiltration sous la dalle, surtout on est dans une pente et la nappe est en pente car le terrain est en pente.

[811] Quant aux pentes autour de la résidence, il affirme qu'on est dans une situation très préjudiciable au bâtiment car le bâtiment devrait se situer plus haut que le niveau de la rue selon les exigences du Code (le Tribunal note qu'il ne cite aucun article du Code) mais est deux pieds trop bas ;

[811.1] conséquence : le bassin drainant de la rue vient se déverser en partie vers la maison – la partie plus en amont se déverse vers un petit fossé qui a été fait mais l'eau du chemin va se drainer en partie vers la maison (le Tribunal note qu'il n'y a aucune preuve ici) ;

[811.2] lorsque la situation se produit, le Code exige deux choses :

[811.2.1] que la maison soit plus haute que la rue, normalement on se tient une pente d'au moins 2 % (le Tribunal note qu'un espace de terrain existe entre la maison et la rue où les pentes varient jusqu'à une section plus basse entre les deux) ;

[811.2.2] lorsqu'on ne peut pas respecter cette exigence-là, le Code dit qu'il faut installer un système de captation des eaux devant le garage, une espèce de caniveau qui capte les eaux qui va la redistribuer dans la fosse de retenue du garage et par la suite, qui va être évacué – on n'a pas ce système de captation des eaux que le Code exige parce qu'on est plus bas que la rue ;

[811.3] *idéalement*, lorsqu'on fait une maison, l'entrepreneur vérifie auprès de la municipalité l'élévation projetée de la rue devant tel lot et avec cette information il vérifie le niveau d'excavation, la hauteur de fondations qu'il a besoin pour s'assurer que le niveau de la maison soit plus haut que la rue, que le rez-de-chaussée soit plus haut que la rue ;

[811.3.1] il n'y aura pas de drainage négatif qui va se faire vers la maison à ce moment-là ;

[811.3.2] cet exercice ne *semble* pas avoir été fait, la maison est presque deux pieds plus bas qu'elle devrait être ;

[811.3.3] il affirme à son rapport (7 février 2024, p. 5) qu'un « relevé d'arpentage fut effectué pour établir les élévations entre le centre de la rue et le dessus des murs de fondation en béton et de la dalle du garage » ;

811.3.3.1. mais sans dire par qui et comment ;

[811.3.4] « Ce relevé indique que le niveau de la rue est à 440 mm (Él. 100,72 m – 100,28 m) plus haut que la dalle du garage »



811.3.4.1. le Tribunal note qu'il n'a pas fait de relevé quant aux pentes du terrain entre la maison et la rue, comme l'a fait l'inspecteur Dubé.

[811.4]le Tribunal note qu'il témoigne aussi longuement sur l'écoulement des eaux de surface du terrain, mais le drainage des eaux de surface est expressément exclu de la couverture de la garantie à l'article 12 (9°) du *Règlement* :

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 à l'exception de la pente négative du terrain;

[811.5]la situation à la suite des travaux de remplissage autour du bâtiment d'octobre 2024 : quand il s'est présenté sur les lieux il y avait une flaque d'eau devant le garage et c'était en hiver, ce n'est pas une situation acceptable ;

[811.5.1] quoiqu'il en soit le Code dit qu'il faut un système qui capte les eaux avant que ça entre dans le garage, ce n'est pas présent ;

[811.5.2] l'Entrepreneur peut travailler sur ses pentes mais le problème reste entier, l'eau va se drainer vers le garage même si les pentes transversales sont aménagées en hiver on va dégager l'entrée du garage, il va y avoir des bancs de neige de part et d'autre, l'eau va se diriger vers le point le plus bas, c'est-à-dire devant le seuil du garage et même entrer dans le garage.

[812] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question puisque vous affirmez qu'il n'y a pas de drain qui fasse le tour de la fondation, avez-vous excavé avec une pelle ou autre ?

[812.1]il répond que ses inspections ont eu lieu l'hiver, c'est à partir des photos qu'il a constaté que le drain n'est pas présent ;

[812.1.1] s'il y avait eu un drain on aurait mis le drain d'abord, on aurait mis la pierre nette en surface – comme il n'y en a pas en surface, il peut présumer qu'il est très probable qu'il n'y a pas de drain sur ces sections de mur ;

[812.1.2] c'est l'analyse de la photo qui lui permet de considérer qu'il est très probable qu'il n'y ait pas de drain du côté droit qui apparaît sur la photo parce que s'il y en avait un, la pierre nette serait apparente en surface c'est là-dessus qu'il a basé son jugement ; il n'y en aurait pas sur les deux côtés.



[813] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, à la question vous dites que le sol n'est pas assez percolant, avez-vous fait des analyses de sol à ce sujet ?

[813.1] il répond non, il se base sur son expertise, il n'a pas procédé à des échantillonnages ;

[813.2] ce n'est pas percolant parce qu'il voit l'eau qui reste en surface, c'est à cause de ça, c'est un signe très indicateur d'un taux de percolation qui est faible et la présence de boue montre la présence de particules fines qui font une retenue ;

[813.3] le Tribunal lui dit vous n'avez aucune idée si l'eau est là depuis 4 jours ou s'il a plu le matin ;

[813.3.1] il répond que ça dépend de la granulométrie du sol ;

[813.4] le procureur demande : c'est quoi votre méthode d'analyse pour déterminer la granulométrie ?

[813.4.1] il répond avoir des connaissances en géotechnique pour être capable de faire son travail, il est capable de voir le sol, les ingénieurs sont capables de déterminer la qualité du sol ;

[813.5] le Tribunal lui dit : à part voir une flaque d'eau, qu'est-ce qui vous fait dire qu'il n'est pas percolant ? Il répond la présence de boue en surface montre la présence de particules fines que la percolation est faible sur ce type de matériel, pour le reste il n'a pas procédé à un examen de sol il ne peut pas identifier mais l'expérience qu'il a lui permet de croire que ce sol est peu percolant.

[814] Pour être complet, le Tribunal ajoute qu'il a rejeté à l'audience et rejette la dénonciation soudaine en 2026 de l'ingénieur quant aux fondations qui ne correspondraient pas aux plans selon son interprétation d'une photo prise par un tiers, dénonciation à sa face même tardive ;

[814.1] il a affirmé à l'audience que les fondations de la maison ne correspondraient pas aux fondations sur les plans d'origine ;

[814.2] au Tribunal qui lui demande où c'est dans son rapport (la *section de semelle*),

[814.2.1] il répond que ce n'est pas à son rapport, ce sont des observations venues par la suite ;

[814.2.2] le procureur de l'Entrepreneur s'est objecté vu que c'est nouveau ;

[814.3] le Tribunal a fait remarquer qu'on a engagé un expert pour supporter une réclamation mais à l'audience pour la première fois il soulève des éléments qui n'ont pas fait l'objet d'une réclamation, pas fait l'objet d'une décision de la GCR, pas fait l'objet d'une expertise préalable (malgré une abondance de rapports d'experts, dont 4 en onze mois (mars 2023 à février 2024)) sans possibilité donc d'une contre-expertise.



Frédéric Soucy

[815] Son procureur dit que le Point 122 sur le nivellement a été reconnu et les travaux correctifs ont été effectués.

[816] L'Entrepreneur dit qu'on avait prévu faire le nivellement le printemps suivant, ça a été réalisé en octobre 2024 (après la décision du 3 septembre), ça a retardé avec les procédures.

[817] Les remblais ont été discutés à la visite de février 2025 (avec les 2 experts et les parties), il a montré que les pentes étaient négatives (sic!, le Tribunal comprend qu'il veut dire dans la sens inverse) aux abords du bâtiment tout le tour et que l'écoulement des eaux se faisaient adéquatement et ce dossier était réglé (en sa présence, Mazerolle, Morin, Dubé et lui), on a convenu tout le monde (les photos le démontrent aussi).

[818] Son procureur plaide que les travaux ont été effectués (voir le rapport Dubé), c'est conforme.

Jeannot Dubé

[819] Aux pages 271 et s de son rapport E-1, toutes ces photos confirment que le remblai a été fait de façon correcte, ça correspond à ce qui était demandé sur les plans de construction, il n'y a aucun désordre par rapport au niveau – certains photos d'été lui ont été transmises – on voit le gravier en face, on voit également le remblai qui a été fait tout le tour de la maison.

[820] Quant aux discussions qu'il a eu avec Monsieur Mazerolle au niveau des remblais, on a fait le tour, il n'y a pas eu de points de critique par rapport au remblai, on a par contre précisé des hauteurs entre le sol et le revêtement extérieur – il reviendra plus loin sur ce point.

Martin Bérubé

[821] Le remblaiement, c'était reconnu, au périmètre complet du bâtiment :

[822] De par les photos d'autant à l'avant, à l'arrière, au côté latéral droit et côté latéral gauche, on voit clairement que le remblai a été fait de façon adéquate (on parle de nivellement brut).

Frédéric Soucy

[823] Le drain dont Monsieur Mazerolle doutait, c'était un drain qu'ils avaient mis temporairement pour minimiser l'eau qui rentrait sous le balcon parce que c'était une entrée temporaire, étant donné que l'excavation n'a pas pu être terminée à la livraison et qu'Hydro-Québec n'était pas encore passé, on était sur une alimentation temporaire avec un fil qu'on avait fourni et qui faisait vraiment 400-500 pieds, on alimentait le bâtiment temporairement avec un 100 ampères ;

[823.1] et après ça la gelée a pris, donc c'était impossible de faire des correctifs à ce niveau-là en plein hiver, Hydro-Québec a fini par venir raccorder.

[824] Au printemps à la fonte il y a eu un gros coup d'eau, l'eau restait à l'avant de l'escalier, ça s'en allait sous [le balcon], ça a créé une infiltration.



[825] Quand il a été avisé d'une infiltration, on s'est déplacé sur les lieux – en fait on était sur place quand on s'en est rendu compte lui et Monsieur Bérubé lors de la première inspection ;

[825.1]il est intervenu : il a fait venir l'excavateur le lendemain pour excaver pour installer un drain, c'est le drain qu'on voit en surface, Monsieur Mazerolle parle sur ce point, ce n'est pas le drain de la maison mais un drain pour drainer sous le balcon, le drain a été posé le 12 avril 2023 (le drain que Monsieur Mazerolle disait qu'il était en surface et inadéquat, c'était ce drain-là, au moment de la dénonciation c'était ce drain-là).

Jeannot Dubé

[826] Il est d'avis que les pentes permettent un écoulement naturel.

[827] En réponse au rapport complémentaire de Monsieur Mazerolle de janvier 2026, il affirme réitérer ce qu'il a dit, il n'y a pas de surplus d'eau sur le terrain, ce qui a été fait répond à la règle de l'art et le drain français fait le travail au niveau du plancher de la maison.

Contre-preuve sur l'allégation d'absence de drain français au jour 9 de 10

Claude Mazerolle

[828] Le Tribunal note qu'après avoir assisté à la preuve quant à la présence d'un drain qu'il avait préalablement dénoncé comme absent, l'ingénieur vient avec une nouvelle dénonciation au jour 9 de l'audience en mai 2026 : ce n'est plus l'absence qu'il invoque, mais la pose en diagonale, jamais dénoncée avant, le tout selon son croquis pour dire que le drain est posé en diagonale, dénonciation soudaine à la fin du jour 9 de l'audience.

[829] En contre-preuve (à la fin du jour 9) il affirme maintenir sa position quant aux drains français : les informations qu'on a eues, les photos fournies à l'audience démontrent que le drain français ne couvre pas le dessous des semelles ;

[829.1]les semelles sont en gradin (en étage) sur les côtés ;

[829.2]les gradins doivent se limiter à deux pieds de hauteur ;

[829.2.1] ici on a de 8 à 9 pieds, ce n'est pas permis.

[830] Lorsqu'on fait des semelles en gradin, on ne doit pas avoir plus de deux pieds verticaux entre deux gradins, c'est le maximum de hauteur ;

[830.1]actuellement on a entre 8 et 9 pieds de hauteur – ça c'est une première chose.

[831] L'autre chose c'est le drain dont parle Monsieur Morin, le drain doit couvrir le dessous de chaque semelle de chaque gradin pour éviter d'avoir une pression hydraulique qui s'accumule ;

[831.1]il a présenté un croquis à l'audience, qui démontre (selon lui) que la position du drain installé n'est pas conforme aux exigences du Code ;

[831.2]c'est un croquis envoyé le 11 mai avec deux photos et un croquis (pièce (P-EXP-1.2 Drain français défectueux) ;



[831.2.1] on voit le mur côté gauche de la maison, en rouge c'est le drain tel qu'il doit être installé selon les exigences du Code et la ligne qui est bleue c'est la position du drain tel qu'on peut le voir sur les photos en dessous.

[832] Le Tribunal lui demande à trois reprises la même chose sans avoir de réponse ;

[832.1] qu'est-ce qui vous fait dire que c'est la situation actuelle ?

[832.1.1] il « répond » il y a deux anomalies, le gradin trop haut d'une part, et concernant le drain une portion de semelle pour laquelle il n'y a pas de drain ;

[832.2] je vois ça sur la photo ?

[832.2.1] il « répond » le croquis (note : soit son dessin à lui) ;

[832.3] mais comment vous savez ça ?

[832.3.1] il « répond » sur la photo (en dessous de son croquis) on voit très bien que sous la toile dans la pierre nette il y a le tuyau qui est en direction linéaire entre le haut du talus et le bas du talus ;

[832.3.2] la position du drain n'est pas placée adéquatement pour protéger chaque longueur de semelle, le gradin n'est pas conforme aux exigences du Code.

[833] Quant à l'autre croquis (un dessin fait par lui) : sur le mur côté droit, les gradins ont le même aspect géométrique, avec une portion de semelle sans drain sur laquelle la pression hydraulique peut s'accumuler, il n'y a pas de drain ;

[833.1] le Tribunal lui demande : vous dites qu'il y a un drain, mais il est posé en diagonale au lieu de perpendiculaire ?

[833.1.1] il dit exact ;

[833.2] le Tribunal demande : on ne pouvait pas mettre le drain autrement après la prise de photos (de 2022) ?

[833.2.1] il ne répond pas à la question : « ce qui lui permet de faire ces constats-là, c'est qu'il a reçu de la nouvelle information à l'audience, lorsque la partie adverse a présenté une photographie, ça lui a permis de faire un nouveau constat ».

[834] En contre-interrogatoire, à la question : à E-23.2 (photo exhibée par Monsieur Mazerolle, 4 août 2022), où sont les gradins sur la photo?

[834.1] il répond qu'il n'y a aucun gradin sur cette photo, les gradins on les voit sur les dessins de construction où sont dessinées les semelles, **c'est sous terre on ne peut pas les voir** ;

[834.2] on ne voit pas de gradins sur la photo?

[834.2.1] il répond non, il faut utiliser le dessin de profil, les plans de construction qu'il a présentés tantôt et on voit la position des



gradins mais sur la photo on peut voir la position approximative du drain, le drain descend en pente, il ne descend pas en section verticale ;

[834.3] comment vous savez que le drain descend en pente et non en position verticale ?

[834.3.1] il répond si c'était vertical, pourquoi l'Entrepreneur dépenserait il pour le descendre comme ça en diagonale avec plus de remblai de pierre ;

[834.4] on est d'accord que sur la photo on ne voit pas le drain, on a aucune idée s'il est vertical ou en diagonal, on est d'accord ?

[834.4.1] il répond qu'on est d'accord qu'on ne le voit pas mais on est d'accord qu'un drain doit être là c'est très probable que le drain soit parallèle ;

[834.5] tout votre croquis de tout à l'heure était basé sur la présomption que le drain a été fait de façon diagonale, qu'il ne suivait pas les gradins, et vous me dites qu'il n'y a pas de gradin sur cette photo, là vous me dites que c'est impossible de dire dans quel axe, dans quel enlignement est le drain avec cette photographie-là, c'est impossible de tirer cette conclusion-là?

[834.5.1] il répond quand je vois les murs de fondation, je sais qu'il y a une semelle qui est située à à peu près 9 pieds en dessous ;

[834.5.2] il fait son analyse à partir des dessins de construction ;

[834.6] le Tribunal lui demande : donc c'est à partir des dessins que vous dites que le drain n'est pas conforme et que le drain est en diagonale ?

[834.6.1] il répond oui, exact si on a un mur de béton de 9 pieds de hauteur et deux gradins, ça fait 4,5 pieds par gradin, alors qu'un gradin ne peut pas avoir plus de 2 pieds de différence ;

[834.6.2] il y a juste deux gradins, il devrait en avoir beaucoup plus.

[835] Le Tribunal lui demande : pourquoi avoir montré ces photos si vous dites avoir fait vos conclusions par rapport à son dessin ?

[835.1] il ne répond pas à la question : il dit que c'est pour exprimer qu'il y a des vices de construction (et il parle d'autres sujets, dont le fait que la semelle a été mise à une hauteur différente) ;

[835.2] Monsieur Morin intervient finalement à la place de l'ingénieur pour dire avoir été témoin de la pose des drains en 2022 et pas vu que c'était à la verticale ;

[835.2.1] le Tribunal considère que répondre à la place de son témoin expert qui ne répond pas aux questions en disant se souvenir quatre ans plus tard mais ce dont il n'a jamais parlé, d'une pose en diagonale en août 2022 après avoir dénoncé une



absence de drain, n'aide en rien à remplir un fardeau de preuve, la conclusion du Tribunal va plutôt dans le sens au contraire.

Preuve à l'audience sur le Point 135 Conduit non retiré dans la semelle de la fondation (Non Rec. – Ben.)

[836] La GCR a ainsi statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, tel que mentionné au rapport de l'ingénieur Claude Mazerolle qu'ils ont mandaté, qu'un tuyau flexible d'un diamètre de 4 po fut installé dans la semelle de la fondation afin d'y insérer un conduit d'eau provenant du puits d'eau potable, lequel qui bien que n'ayant jamais servi, fut laissé en place. Selon l'expert, l'eau au voisinage du tuyau serait captée et déversée à l'intérieur du bâtiment, sous la dalle de béton située dans la chambre mécanique, lequel apport d'eau serait continu selon la quantité d'eau qui percole dans le remblai. Au jour de la visite, l'administrateur n'a pas été en mesure d'observer une problématique quelconque en lien avec la situation dénoncée. Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation des bénéficiaires en ce qui a trait audit point.

Claude Mazerolle

[837] À la question, maintenant le trou est fermé au plancher de la salle mécanique, comment peut-on régler la problématique du drain présent sous la dalle de la salle mécanique ? Il répond :

[837.1] idéalement il faudrait l'enlever mais là il est pris dans le béton de la semelle, la meilleure chose à faire du point de vue technique est de mettre un produit imperméabilisation à l'intérieur du tuyau et compléter l'extérieur par une membrane étanche – mais ça ne s'arrête pas là :

[837.1.1] le drain français ne peut pas fournir à l'apport d'eau, au bassin drainant, les infiltrations d'eau vont se poursuivre, passer sous la dalle pas par le conduit qu'on va boucher ;

[837.2] il y a deux interventions à faire :

[837.2.1] pour l'étanchéisation, c'est mieux en amont, donc par l'extérieur du mur de fondation ; le trou dans la salle mécanique, faudrait qu'on l'ouvre à nouveau pour qu'on puisse faire les corrections sous la dalle et injecter un remplissement, un béton remblai ou quelque chose du genre, on ne peut pas laisser une dalle avec un vide comme ça.

[838] Le Tribunal lui demande : savez-vous ce que ce tuyau fait là? Il répond qu'à l'origine l'Entrepreneur voulait passer sa conduite d'eau par là où est sa conduite électrique, par la suite il l'a fait passer par un autre endroit ce qui fait que le tuyau devenait caduc, il aurait dû être bouché complètement.



Frédéric Soucy

[839] A la question, savez-vous ce que ce conduit fait là, il répond qu'à la base, le conduit n'est pas dans la semelle, mais se trouve sous la semelle, mis sur place pour entrer l'entrée d'eau ;

[839.1] finalement le plombier n'a pas eu besoin de l'utiliser, il a choisi de la rentrer à un autre endroit pour l'installation du système.

[840] L'intervention pour remplir le trou a été faite en trois étapes :

[840.1] la première a été de couler un béton liquide auto-nivelant qui rentre dans le tuyau pour combler qui s'en va jusqu'à l'extérieur, pour combler le tuyau et le trou sous la semelle ;

[840.2] par la suite on a fait une autre étape pour rajouter car on a manqué de béton cette fois-là, une deuxième étape de béton qui venait combler au-dessous du pare-vapeur ;

[840.3] après cette étape il y a eu le scellement des pare-vapeurs, on a rajouté les styrofoams puis l'uréthane au-dessous pour le scellement pour finir avec la dernière couche de béton pour la surface.

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

[841.1] quand il a bouché le trou (visible à la photo 8 du rapport EXP-2) ? Il répond que la journée même où il est venu pour le boucher, la Bénéficiaire est arrivée à côté de lui en panique, parce qu'elle ne voulait pas qu'elle le ferme alors que c'était mentionné dans les courriels entre les avocats qu'on fermait ce trou, elle n'était pas d'accord ;

[841.1.1] la Bénéficiaire intervient et affirme « ce n'était pas que je n'étais pas d'accord, je lui demandais pourquoi vous voulez fermer le trou », elle lui a demandé « est-ce que vous allez respecter les recommandations de mon ingénieur », parce qu'il y a une façon de sceller le trou et elle s'est aperçue qu'il ne retirait pas le tuyau de la semelle ;

[841.1.2] l'Entrepreneur répond que premièrement le tuyau n'est pas dans la semelle, elle lui a dit que la procédure qu'il utilisait devait les convenir, que l'avocat et Monsieur Bérubé avaient mentionné qu'il n'avait pas à démontrer ses travaux à faire et on a expliqué à l'avocate les étapes qu'on allait faire ;

[841.1.3] elle réplique que le lien de confiance était rompu, avec toutes les infiltrations qu'on avait, ça se pouvait qu'elle fût plus inquiète mais vous n'avez pas retiré le tuyau et elle a un courriel qu'il y en encore de l'eau qui rentre qu'elle va retracer ;

841.1.3.1. le Tribunal note qu'aucun courriel ne lui a été envoyé à ce sujet ;



[841.2] est-ce que laisser un tuyau qui laisse rentrer l'eau sous la dalle peut créer un sous vide sous la dalle ?

[841.2.1] il répond non, étant donné que le sol en-dessous des semelles n'est pas géré par la construction, tout ce qui est sous les semelles il peut circuler de l'eau naturellement, on ne sait pas ce qui peut circuler en dessous – on draine, on gère les eaux à partir du niveau des semelles ;

[841.3] à la photo 15 du rapport Mazerolle (Emprise mesurée du vide sous la dalle), mais est-ce qu'on peut aller jusqu'à 74 pouces (comme sur la photo) ?

[841.3.1] il répond que de la pierre nette, si vous prenez le gallon, ce n'est pas compacté, on pourrait glisser dans toutes les maisons en dessous d'un isolant étant donné que ce n'est pas un sol qui est compacté lisse, et toutes les pierres qui sont comme pointues, oui on peut manier de la pierre nette comme on veut.

Jeannot Dubé

[842] En cours de témoignage, on a souvent parlé qu'il y a une infiltration d'eau par ce tuyau-là qui n'a pas été retiré alors que :

[842.1] le tuyau passe sous l'empattement ;

[842.2] le tuyau qui passe sous l'empattement donc sous le niveau du drain agricole extérieur ;

[842.3] le niveau du drain agricole extérieur est égal au-dessous de l'empattement ;

[842.3.1] donc le tuyau qui passe sous l'empattement est plus bas ;

[842.3.2] plus bas signifie, dans la nappe phréatique ;

[842.3.3] donc il est tout à fait normal que même si le tuyau est scellé, il est normal que dans le fameux trou de la salle mécanique dont on faisait référence, on voit de l'eau dans le trou alors que c'est normal, on est plus bas que le drain agricole, c'est normal d'avoir de l'eau plus bas que le drain agricole, ce n'est pas un désordre.

[843] En réponse au commentaire de Monsieur Mazerolle de janvier 2026 (rapport P-EXP-4) qu'« à la suite du colmatage, d'autres infiltrations ont eu lieu », c'est de l'eau qui apparaît sous le niveau du drain agricole, ce n'est pas vraiment une infiltration c'est de l'eau normale, on pourrait percer n'importe où sur le plancher, on peut trouver de l'eau à ce niveau-là ;

[843.1] de plus, quand il est allé sur place, tout était réglé, il n'y avait plus aucun désordre.



Martin Bérubé

[844] A la photo 20 dans sa décision prise par l'ingénieur Mazerolle « Entrée libre du conduit sous la dalle conduit non bouché », ce trou a maintenant été bouché, et à la photo 19, un tuyau Big O qui passe sous la semelle, ça ça a été bouché et on voit que c'est en dessous de la semelle et non au niveau de l'eau et du drainage de l'eau sous-dalle éventuelle, on voit vraiment que c'est en-deçà du drainage du drain français.

[845] Les travaux d'obturer le conduit, c'est satisfaisant, l'eau va passer ailleurs de toutes façons, qu'on l'ait retiré ou pas, il n'y a pas d'incidence.

[846] Quant aux allégations sur ce qu'il y en dessous, il n'y a pas d'autres désordres de constatés ;

[846.1] que ce soit le ruban à mesurer (de l'ingénieur Mazerolle) passé en-dessous, le drain sous la semelle, les pierres, l'eau, pour lui tout cela est conforme.

Contre-preuve de Claude Mazerolle

[847] En réponse à la question très suggestive du Bénéficiaire qui ne réfère à aucune preuve à l'audience : « concernant l'infiltration qu'on a par le tuyau sous la semelle qui amène de l'eau sous la dalle, avez-vous des commentaires à ajouter ? »

[847.1] il répond que Monsieur Dubé a affirmé que le tuyau était sous la semelle, si le tuyau est sous la semelle, il est vrai que l'infiltration va se faire de toute façon mais il faut que le tuyau soit bouché ; lorsque l'eau s'infiltre sous la semelle elle va utiliser la zone d'écoulement qui présente le moins de restriction hydraulique ;

[847.2] en bout de ligne, on a un problème d'infiltration d'eau on a un vide sous la dalle, on ne parle pas d'un vide d'un demi pouce d'épais, on a un vide qui est vraiment important, à certains endroits 5 pouces, c'est majeur, ce vide ce n'est pas la nappe qui l'a fait mais bien l'écoulement de l'eau lors des pluies intenses ;

[847.3] si le drain français était bien conçu, le drain pourrait capter ce débit et l'évacuer, mais le fait que l'apport d'eau ne peut pas être capté entièrement par le drain il va passer sous la dalle et créer de l'affouillement (soit le déplacement des matériaux de par sa position d'origine) et quand on a un affouillement c'est un problème majeur, on ne peut pas ignorer ce problème récurrent, on peut être pendant deux ans aucun problème perceptible et

[847.4] au bout de 10 ans, 15 ans, on s'aperçoit que le bâtiment va complètement s'affaisser, il va y avoir tassement différentiel des fondations, ça va entraîner parfois la perte du bâtiment ;

[847.5] il ajoute avoir vu un cas [ailleurs] où il avait pu passer son coude à travers la fissure d'un mur de fondation ;

[847.6] quand on voit de l'affouillement sous une fondation, il faut surveiller ça ;



[847.7]comme le niveau de la rue est beaucoup plus élevé que la maison on a un bassin drainant plus important qu'un bassin normal ;

[847.8]le drain en place ne permet d'évacuer, il faut revoir le système de drainage, augmenter la captation des eaux avant de l'envoyer dans les tuyaux avec des conduits d'évacuation supérieure à 4 pouces ;

[847.9] le bassin drainant est suffisant pour revoir le système de drainage car on n'est plus dans une surface de maison où on a 30 pieds de façade.

Décision sur les Points 71, 122, 128 et 135

[848] Vu la preuve, vu le *Règlement*, les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires sont rejetées sur ces quatre Points.

[849] (Point 71) D'emblée, le plan de garantie couvre les obligations contractuelles et non, ce qui est « suggéré et discuté », à sa face même la dénonciation n'était pas recevable.

[850] De façon subsidiaire, quant à la hauteur de la maison par rapport au chemin, le Tribunal considère ;

[850.1]non crédible l'affirmation des Bénéficiaires sur leur formulaire de dénonciation (A-4, p. 50/729) qu'ils ont « constaté ou discuté » le 7 décembre 2022 seulement, que la hauteur n'était pas celle du « Niveau de la maison suggéré et discuté par rapport à la rue non respecté » ;

[850.1.1] niveau qu'ils auraient pris pour acquis par un courriel de février 2022 qui ne met nulle part que la maison serait plus haute que la rue par encore faite mais qu'ils constatent seulement le 7 décembre 2022 ;

[850.2]la preuve démontre sans aucun doute que non seulement la hauteur a été déterminée avec les Bénéficiaires, mais que le Bénéficiaire a assisté à la construction de façon presque quotidienne car il ne logeait pas loin.

[851] Les Bénéficiaires ont eu tout le loisir de constater l'état du dénivelé de leur propre terrain sur lequel ils ont demandé à l'Entrepreneur d'y construire leur future maison et la hauteur de leur maison bien avant leur emménagement en novembre 2022.

[852] Le Tribunal considère très crédible le témoignage de l'Entrepreneur sur les contraintes de leur terrain et de son dénivelé, dénivelé d'un terrain qui n'est pas couvert par le plan de garantie de l'Administrateur.

[853] La démonstration de l'ingénieur Mazerolle n'a pas rempli le fardeau de la preuve quant à la présence d'une malfaçon ou d'un vice couvert par GCR.

[854] D'abord, le terrain en pente des Bénéficiaires était la propriété des Bénéficiaires, pas celui de l'Entrepreneur qui leur aurait vendu un terrain inconnu sur la base d'une belle brochure, mais un Entrepreneur qui a construit une maison dessus un terrain dénivelé, un sol non-remanié ;



[854.1]le rapport de Simon Boucher (Urba Solutions) parle d'un terrain en pente allant jusqu'à 22% (P-EXP-9, pdf 12/15) et contiennent des photos montrant une pente impressionnante derrière la maison (par exemple à P-EXP-10, pdf 24/30) ; le rapport de Thomas Thibault (Aqua Ingenium) parle d'un terrain ayant une pente naturelle de 25% (Annexe IV de la décision GCR du 10 mars 2026, dossier -11262, pdf p. 96/173) ;

[854.2]toutefois, l'ingénieur Mazerolle et les Bénéficiaires considèrent que c'est à l'Entrepreneur à mettre plus de \$150,000 de sa poche pour monter la maison ;

[854.3]qui plus est, l'ingénieur recommande de *Démolir tout le sous-sol et la dalle. Conserver les colonnes et les fondations tributaires* car il a décidé que sous la dalle, ce n'est pas la nappe phréatique mais un « courant d'eau », alors même qu'il n'a pas pris une mesure « avant et après » comme preuve d'un courant d'eau qui lessive le sol de la façon alarmiste alléguée.

[855] Les Bénéficiaires perdent de vue que le Tribunal rend sa décision par rapport à la maison qu'ils ont fait construire, à savoir si cette maison a une malfaçon ou un vice ;

[855.1] le rôle du témoin expert n'est pas de prendre une planche à dessin et dessiner une nouvelle maison et réclamer de l'Entrepreneur ou la GCR qu'on donne aux Bénéficiaires des surplus non prévus au contrat ;

[855.2]en droit, le rôle du témoin expert est d'éclairer un Tribunal sur des éléments techniques inconnus du Tribunal spécialisé quant aux obligations contractuelles d'un Entrepreneur sur une maison déjà construites le tout, basée sur la preuve.

[856] Les recommandations de l'ingénieur Mazerolle sont manifestement une amélioration par rapport à la construction originale.

[857] Son rapport demeure théorique et hypothétique.

[858] Depuis que le trou a été bouché dans la salle mécanique, il n'y a aucune preuve d'un problème d'infiltration ou d'humidité au sous-sol qui permettrait au Tribunal d'ordonner la destruction du sous-sol comme suggéré par l'ingénieur pour empêcher que la maison s'effondre dans 10 ans, effondrement sorti d'un chapeau en fin d'audience en mai 2026 après de très nombreux rapports d'expert depuis mars 2023 ;

[858.1]le Tribunal considère le caractère alarmiste de l'ingénieur Mazerolle comme étant grossièrement exagéré, sans commune mesure avec la preuve.

[859] Qui plus est, ;

[859.1]quand la preuve montre que sa réclamation pour absence de drain n'est pas valable, il affirme sur la base d'un croquis qu'il dessine quatre ans



après la construction à laquelle il n'a pas assisté, que le drain est en diagonale (Point 122) ;

[859.2] quand la preuve montre que sa réclamation pour de l'eau qui s'introduit par un conduit n'est pas valable parce que le trou du conduit est bouché et le tuyau n'est pas dans la semelle (tout comme le trou du plancher par où s'introduisait l'eau a été bouché), il affirme que la maison va s'effondrer en 10 ans (Point 135).

[860] (Point 122) Quant au drain en diagonale : une très bonne façon de perdre sa crédibilité, c'est de ne pas répondre aux questions.

[861] Le Tribunal a posé trois fois la question, comment il sait que les drains sont en diagonale et l'ingénieur Mazerolle ne répond pas précisément à la question ;

[861.1] le Tribunal l'a noté dans ses notes, se disant qu'il y avait une limite pour le Tribunal à reposer une question quand le témoin ne répond pas ;

[861.2] le procureur de l'Entrepreneur en contre-interrogatoire a reposé la question pour faire admettre par l'ingénieur que les photos en bas de ses croquis ne servaient pas à prouver ce qu'il avance.

[862] Le Tribunal rejette le souvenir soudain du Bénéficiaire quant à la pose en diagonale du drain en août 2022 alors que son témoin expert ne répond pas aux questions sur d'où vient ses conclusions quant à la pose en diagonale ailleurs que sur un dessin qu'il a lui-même dessiné.

[863] (Point 135) Dans la décision de la GCR, Monsieur Bérubé avait écrit « Selon l'expert [Mazerolle], l'eau au voisinage du tuyau serait captée et déversée à l'intérieur du bâtiment, sous la dalle de béton situés dans la chambre mécanique, lequel apport d'eau serait continu selon la quantité d'eau qui percole dans le remblai. Au jour de la visite, l'administrateur n'a pas été en mesure d'observer une problématique quelconque en lien avec la situation dénoncée » ;

[863.1] pour rappel, la dénonciation était pour un conduit non bouché qui donne des infiltrations ;

[863.2] la preuve démontre que le tuyau est bouché, que le trou du plancher de la salle mécanique est bouché et qu'il n'y a plus d'infiltration à l'immeuble.

[864] Au lieu de passer à autre point, l'ingénieur y va de théories alarmistes en contre-preuve à la fin du jour 9 invoquant la perte du bâtiment dans dix ans : une érosion des sols (affouillement) causé par des grandes pluies et au bout de 10 ans le bâtiment va complètement s'affaisser, donc il faut détruire le sous-sol et faire des travaux correctifs (en plus de monter la maison alors que ce n'est pas prévu au contrat) ;

[864.1] où est la preuve qui permettrait au Tribunal de conclure comme l'ingénieur Mazerolle ? Zéro.



[865] Bien que chaque cas soit un cas d'espèce, dans l'arrêt *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*²⁶, la Cour d'appel affirme qu'il fallait être prudent avant de conclure au vice majeur, en ce sens qu'il faut analyser la preuve :

[111] Ainsi, à la lumière de l'ensemble de la preuve, l'évocation d'un danger pour le public en raison d'un risque de corrosion entraînant un possible effondrement repose sur une preuve très fragile, voire hypothétique et surtout vivement contestée par plusieurs experts (Rhéaume, Provencher, Charney), dont le jugement ne traite pas du tout. Ceci est d'autant plus préoccupant que la preuve ne révèle aucun signe objectif et apparent de détérioration ou de corrosion du mur depuis la construction en 2007 et de toute menace tangible d'effondrement, 11 ans plus tard.

[866] Cette maison sur un terrain dénivélé n'est pas la seule construite au Québec dans un tel environnement, l'Entrepreneur Soucy a affirmé que toutes les maisons autour du lac, dont la sienne, étaient ainsi, et le Tribunal n'a pas la preuve qu'il devait conclure que les maisons construites de cette façon sur un terrain dénivélé était victime d'une malfaçon à corriger aux frais de l'Entrepreneur sinon de sa caution la GCR ;

[866.1] l'Entrepreneur Soucy a témoigné sur les circonstances de la construction de la maison, et les Bénéficiaires ont été témoins de la construction malgré leur affirmation que c'est le 7 décembre 2022 qu'ils ont constaté un niveau différent que celui « suggéré et discuté » ;

[866.2] sous le plancher, le sol est non remanié, c'est normal d'y avoir un espace, c'est normal d'y voir une nappe phréatique ;

[866.2.1] l'ingénieur a vu de l'eau dans un trou ;

866.2.1.1. l'ingénieur n'a pris aucune mesure de niveau de nappe dans le sol pour démontrer que ce qu'il a vu n'est pas la nappe phréatique existante mais ce qu'il qualifie de courant d'eau qui va entraîner l'effondrement en dix ans ;

866.2.1.1.1. le Tribunal n'a aucune preuve s'il y a une norme d'élévation de la nappe phréatique dans la MRC ;

866.2.1.2. l'ingénieur affirme que l'eau a pu affecter la capacité des sols à supporter la maison, sans toutefois soutenir son explication par des calculs ou quelques données concrètes des sols chez les Bénéficiaires ;

[866.3] qui plus est, et surtout, quatre ans après la construction de la maison, il n'y a aucune preuve de fissure qui confirmerait une hypothèse d'un tassement différentiel dans le sol des empattements, de la fondation ;

²⁶ *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.* 2019 QCCA 926 <<https://canlii.ca/t/j0n32>>.



[866.4](Point 128) l'inspecteur Dubé a témoigné de façon crédible, quant à la pente entre la maison et le chemin :

[866.4.1] d'une pente de la maison vers le bas ;

[866.4.2] puis d'une pente de ce bas vers le haut vers le chemin;

866.4.2.1. la pente n'a pas à être dans le même sens sur 73 pieds entre la maison et le chemin ;

866.4.2.2. l'ingénieur Mazerolle n'a pas apporté une contre-preuve d'une telle mesure (soit la pente entre la maison et le chemin).

866.4.2.3. le terrassement et drainage des eaux extérieurs n'est pas couvert (Article 12 9°), l'eau qui s'accumule à l'extérieur du bâtiment sans preuve d'un désordre sur le bâtiment n'est pas couverte par le *Règlement* (voir aussi les décisions en renvoi²⁷).

[867] Le Tribunal rend sa décision sur la preuve de malfaçons et vices.

[868] Considérant que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve, leurs demandes d'arbitrage sur les Point 71, 122, 128 et 135 sont rejetées.

Point 73 Vibration ressentie à la dalle du rez-de-jardin (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[869] La GCR a statué ainsi :

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 73.

Christian Morin

[870] Les vibrations sont apparues assez rapidement au début de leur emménagement.

[871] Ils n'y vont pas souvent, mais une fois il y est allé, il a entendu comme un son de tambour, de résonance sous la dalle, il a redonné un autre coup de talon – il en a parlé à son expert Mazerolle – peu de temps après quelques mois après, dans la section du rez-de-jardin pas loin devant la porte patio (coté sud) l'atelier de musique, il entend aussi un écho, un rebondissement du son, environ 4 mois après l'entrée dans l'atelier, dans l'aire un peu plus tard fin 2023 au pif, avant il n'avait jamais ressenti ça.

²⁷ *Syndicat de CentrePointe Ouest Co-Propriétaires c. Les Développements Dubelle CentrepoinTE 1 Ltée et al.*, CCAC S14-121001-NP, 21 juin 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre <https://t.soquij.ca/Hp9g3> ; *Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare et 9211-4057 Québec Inc. (Habitations Trigone) et La Garantie Habitation du Québec inc.* CCAC S14-030402-NP, 23 octobre 2014, <https://t.soquij.ca/t7N3K>



Frédéric Soucy

[872] En février 2025, sur les lieux, Monsieur Morin leur a expliqué pendant la visite avec les deux experts (Dubé et Mazerolle) ce qu'il voulait dire par « vibration sous la dalle » ;

[872.1] il tapait du talon sur la dalle, dans l'atelier de musique, et là il disait qu'il y avait une vibration.

[873] Sous la dalle, il y a de la pierre nette donc il y a une cavité d'air au travers de l'agrégat après, on a trois pouces et demi de styrofoam sous la dalle, c'est sûr qu'une dalle flottante si on cogne dessus il ne faut pas s'attendre à ce que ce soit comme une dalle structurale connectée au bâtiment.

[874] Lui ne voit aucune anomalie, la dalle n'est pas cassée, il n'y a pas d'affaissement.

[875] En contre-interrogatoire,

[875.1] vous vous n'avez pas senti la réverbération du vide sous la dalle ?

[875.1.1] Il répond « non du tout ».

[876] Son procureur plaide que l'affirmation de Monsieur Morin qu'il a créé une vibration en tapant du talon n'est pas corroborée et ni Dubé ni Bérubé n'ont détecté d'anomalie au niveau du rez-de-jardin.

Martin Bérubé

[877] Il n'a pas vu d'anomalie, il n'a pas détecté d'anomalie, il n'y a pas d'affaissement de sol.

Décision sur le Point 73

[878] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve d'une malfaçon ou d'un vice, la demande d'arbitrage est rejetée.

Point 74 Apparition progressive d'odeur et d'humidité (Non Rec. – Ben.)

[879] Voir le Point 62.

Point 97 Quatre cadrages de portes non conformes, deux de sorties du garage non peinturées et non conformes (Non Rec. – Ben.)

Décision sur le Point 97

[880] Voir le Point 15 ci-haut.

Point 101 Pente négative au balcon du rez-de-chaussée après l'installation des poutres (Rés. Sans Ord. – Ben.)

Claude Mazerolle

[881] Il réfère à la page 22 de son rapport du 7 février 2024 (A-44, note : avant les travaux correctifs d'octobre) - quand il est allé on voit sur la photo de la glace fine sur la surface, en principe il faut drainer, il faut 2% et ses mesures indiquent qu'on est à moins de 2% et la lisse de finition fait un léger bombement avec des pentes à moins de 2% ;



[881.1] il écrit en A-44 : « Une pente de 2% est la règle de l'art. »

[882] En octobre 2024, les garde-corps ont été posés mais la pente du patio n'a pas été abaissée, pour abaisser la pente du patio il faut que les colonnes soient sciées en dessous pour les abaisser de 2 ou 3 cm ou plus pour que la pente soit à 2%.

[883] Il n'a pas remesuré depuis les travaux mais l'inspecteur Dubé a mis son niveau (note : en février 2025, voir ci-après) et on a une pente inférieure à deux pour cent.

Christian Morin

[884] Il réfère à P-25.3 on voit la lisse sous les poteaux du garde-corps ;

[884.1]le Tribunal note un niveau sur la photo qui montre que ce n'est pas de niveau, donc il y a une pente.

Frédéric Soucy

[885] Le balcon du côté du lac, les clients se plaignaient qu'ils n'avaient pas assez de pente.

[886] Il y avait déjà une pente à la base, [puis] quand on a fait l'installation des colonnes on avait convenu qu'on allait donner plus de pente même si on en avait déjà ;

[886.1]on a ajouté une pente supplémentaire lors de la pose des ancrages des colonnes, ça a été exécuté autour du 4 octobre 2024.

[887] Cette question a été discutée lors de la visite de février 2025 (avec les deux experts Dubé et Mazerolle), ça a été regardé et validé avec Monsieur Mazerolle, Dubé et le client, il a pris les relevés après avoir déneigé et on a constaté la pente sur le balcon ;

[887.1]Messieurs Morin et Mazerolle ont dit que tout était correct –

[887.2]il y a beaucoup d'incohérence [avec ce qu'a dit l'expert Mazerolle à l'audience].

[888] Les photos des travaux du balcon d'octobre 2024 sont en liasse sous le fichier E-28.

Jeannot Dubé

[889] Il réfère à son Annexe 101 qui démontre des prises de niveau directement sur le balcon, on a déneigé et gratté pour que le niveau puisse être utilisé ;

[889.1]le niveau donne une lecture électronique qui donnait une pente de 14mm par mètre d'un côté, et en mettant le niveau à l'autre extrémité à l'autre côté, 12 mm par mètre ;

[889.2]le Tribunal note que son rapport dit au Point 101 : « pentes d'écoulement variant de 12 à 14 mm sur 1200 », donc sur plus d'un mètre.



[890] Pour lui c'est une pente acceptable, ces niveaux ont été regardés avec les personnes sur place (Monsieur Mazerolle inclus) ;

[890.1] il fait référence à 14-9 du Guide de performance de l'APCHQ, page 317 de l'Annexe C de son rapport complémentaire :

(Texte du Guide de tolérance) :

Terrasse en bois extérieure hors niveau

Performance minimale attendue

On doit aménager une pente comprise entre ½ po (12mm) et 1po (25mm) sur 10pi (9m) pour s'assurer que l'eau s'égoutte des surfaces des balcons

Correctif à apporter

L'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires pour que l'eau ne s'accumule pas sur les terrasses.

Martin Bérubé

[891] Pour lui les travaux correctifs avaient été effectués par l'Entrepreneur au moment de sa visite, l'intervention était adéquate à l'époque mais les commentaires ont été qu'il pouvait être ajusté au niveau de la hauteur lors de la correction au poteau.

[892] Les garde-corps n'étaient pas installés au moment de sa visite.

[893] Aujourd'hui la situation est adéquate selon les commentaires entendus lors de l'audition.

Décision sur le Point 101

[894] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée.

[895] D'une part, l'ingénieur Mazerolle affirme que 2% représente la règle de l'art, sans donner d'autre source que sa propre opinion.

[896] D'autre part, l'inspecteur en bâtiment Dubé affirme que ses mesures démontrent que la pente respecte les tolérances à 14-9 du Guide de performance de l'APCHQ.

[897] Le Tribunal a noté que l'ingénieur Mazerolle a affirmé ne jamais utiliser le Guide de performance de l'APCHQ mais une vérification sur CanLii ou Soquij.qc.ca lui montrera que ce n'est pas la position de ceux qui ont présidé le Tribunal d'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[898] Le Tribunal considère que dans le présent dossier, la pente présente respecte la règle de l'art.

Point 105 Manque une prise électrique près de la porte-fenêtre du salon – bouchée par la présence de gypse (Rés. Sans Ord. – Ben.)

Christian Morin

[899] L'électricien mandaté par l'Entrepreneur s'est promené avec un plan avant la fin de la construction, en septembre 2022, un X c'est une prise de courant, un O c'est une lumière.



[900] Il était censé avoir une prise par pan de mur, l'Entrepreneur savait qu'il allait avoir un divan électrique car il voulait en acheter un.

[901] La situation actuelle – il n'y en a toujours pas.

[902] Il ne sait pas pourquoi la GCR a dit que c'était réglé, ce n'est pas le cas.

[903] Aux plans P-2, c'est le rez-de-jardin, à chaque pan de mur il y a une prise ;

[903.1] en haut ça avait été demandé sur le pan de mur ;

[903.1.1] il réfère au plan du rez-de-chaussée, et ajoute que ça a été demandé dès le début ;

[903.2] le Tribunal lui a demandé où il voit ça sur le plan ?

[903.2.1] le Tribunal note que le Bénéficiaire n'a pas répondu à sa question.

Frédéric Soucy

[904] Quand tout est fait, ils font une tournée avec les clients, tout est démontré, tout est inscrit, il a revalidé avec eux et suite à ça le client a mentionné qu'il manquait une prise électrique à cet endroit.

[905] Il a fait une vérification avec le détecteur, vérifié s'il n'y avait pas une prise oubliée dans le mur et il n'y a pas de prise d'oubliée dans le mur ;

[905.1] c'est vraiment une spécification qui n'a pas été demandée à cet endroit ;

[905.2] sur leurs photos il n'y a pas d'écriture au mur.

[906] Il a offert au client d'ouvrir le mur pour aller voir s'il y a une écriture ;

[906.1] et :

[906.1.1] s'il y a une écriture c'est qu'il y a lieu d'être – on va la faire ;

[906.1.2] s'il n'y en a pas, c'est à vos frais de refermer le mur ;

[906.2] le client a refusé.

[907] Il conclut que ce n'était pas un élément que le client avait demandé.

[908] En contre-interrogatoire ;

[908.1] le Bénéficiaire lui montre la pièce E-20, échange de textos du 8 septembre 2022, p. 82/127, l'Entrepreneur a écrit « est-ce possible m'envoyer une photo de votre divan ? », oui c'est avec fil (électrique), - et le Bénéficiaire lui pose cette question : n'est-il pas exact qu'on vous a bien demandé de mettre une prise électrique à tel endroit ?

[908.1.1] il répond qu'il voit un fil électrique mais il ne voit pas où est l'affirmation de mettre une prise de courant pour ce divan ;

[908.2] le Tribunal note que la suite des textos ne réfère aucunement aux prises électriques, qu'après la demande de photo du divan, c'est écrit :

[908.2.1] Ent : « la marque » ;



[908.2.2] Bén : « aucune idée il vient de Meuble Dégelis » ;

[908.2.3] Ent : « je suis la elle n'existe plus » ;

[908.2.4] Ben : « parle avec le vendeur à moustache lol il en avait qu'un seul à l'époque.. » ;

[908.2.5] Ent : « oui je suis avec – finalement il on reussis a m'en commande un 😊 ».

Martin Bérubé

[909] Il ne le reconnaît pas.

Décision sur le Point 105

[910] La réclamation est rejetée.

[911] Le plan de garantie couvre les obligations contractuelles ;

[911.1] il n'y a aucune preuve d'une obligation contractuelle de la part de l'Entrepreneur quant à cette prise.

[912] Le Tribunal a demandé à Monsieur Morin où sur le plan c'est écrit qu'il devait y avoir une prise-là et il n'a rien reçu comme réponse.

[913] Au texto du 10 novembre 2022 (E-21, p. 5/24) un des Bénéficiaires écrit : « Nous sommes allés à 11h30 tel que demandé par l'électricien [...] Aussi il y a les prises de courant dans le walk in de la cuisine qui n'ont pas toutes été sorties, ce serait à vérifier soit 1 ou 2 prises sur le plan [...] », le Tribunal constate qu'il n'y a aucune mention d'une prise manquante près de la porte-fenêtre du salon.

[914] L'Entrepreneur a témoigné ;

[914.1] qu'on avait fait le tour sans mention à ce sujet des clients ;

[914.2] avoir offert d'ouvrir le mur pour voir s'il y avait un X, et en cas d'absence, ça serait aux frais du Bénéficiaire, ce dernier a décliné l'offre.

[915] Vu l'absence de preuve, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage.

Point 106 Section de tôle du toit à remplacer pour couvrir la modification de la ligne électrique (Rés. Sans Ord. – Ben.)

Frédéric Soucy

[916] A l'origine, c'était le mât électrique sur place.

[917] C'est la partie où le mât électrique initial se trouvait sur la maison.

[918] Les clients ont fait un changement en cours de route, ils ont demandé une entrée souterraine.

[919] Suite à ça ils ont fait des correctifs pour boucher le trou de la toiture de ce mât.

[920] Les clients voulaient qu'il fasse un remplacement de tôle en entier ;



[920.1]il leur a dit que s'ils voulaient un remplacement de tôle en entier, c'était à leurs frais étant donné que c'était des travaux demandés de leur part alors que ce qu'ils ont fait, c'était les correctifs exigés quant au trou ;

[920.2]les clients n'ont pas voulu assumer les frais supplémentaires d'une tôle en entier.

[921] Le Tribunal demande :

[921.1]quand ils ont demandé le changement, vous leur avez donné un prix ?

[921.1.1] il répond on leur a fait un prix pour l'entrée souterraine.

[922] En contre-interrogatoire :

[922.1]on a retiré le mat en novembre 2022 et mis une patch définitive en octobre 2024 ?

[922.1.1] li répond oui – entre les deux il y avait une membrane 3M faite pour étanchéiser, ça a très bien collé.

Christian Morin

[923] A P-42.2 est la situation au 7 avril 2024, la base qui tient le mât qui passe au travers de son toit pour lui amener l'électricité de façon aérienne au sous-sol.

[924] A la prise de possession, ils ont bouché avec du papier, auto-collant il croit – il s'est rendu compte que ça ne tenait pas – au lieu de changer la tôle ils ont mis une patch, la situation actuelle ne ressemble pas à ça ;

[924.1]P-42.8 est la situation actuelle, 1er octobre 2024, on voit la réparation, la patch pour une maison neuve, c'est visible du sol c'est un toit en pente.

[925] Pendant qu'ils faisaient les réparations, il y avait des échafauds partout, il avait encore des morceaux de tôle sur son terrain ;

[925.1]il a demandé à un des employés s'ils en profiteraient pour changer ça, ils lui ont répondu « oui ça va être fait », ils sont partis et ça n'a pas été fait.

[926] Il a demandé à l'Entrepreneur pourquoi ils ne l'ont pas fait alors que tout était là, les échafauds, la tôle, ils lui ont répondu « on va revenir », ça ne s'est jamais fait.

[927] Il considère que ça aurait dû être changé surtout que l'échafaud et la tôle étaient là quand ils ont terminé le revêtement extérieur ;

[927.1]le Tribunal a demandé : est-ce qu'il y avait une chicane financière ? Il répond non, je ne peux pas répondre à ça ;

[927.2]le procureur de l'Entrepreneur intervient et affirme qu'il y avait une ouverture pour avoir une nouvelle plaque de tôle, il fallait payer pour avoir une nouvelle plaque de tôle, Monsieur refusait ;

[927.2.1] le Bénéficiaire répond : « je viens d'apprendre qu'il aurait fallu que je paie on ne me l'a jamais dit ».



[928] En contre-interrogatoire, à la question ;

[928.1] s'il est exact que ce qui était prévu initialement au contrat était une ligne électrique qui était reliée au toit et non souterrain ?

[928.1.1] il répond oui ;

[928.2] donc il y avait un mat sur le toit ?

[928.2.1] il répond oui ;

[928.3] en cours de route, vous avez fait une demande de modification pour que ce soit souterrain, c'est exact ? C'est une modification du contrat ?

[928.3.1] il répond oui mais avec une entente prévue ;

[928.4] exact que l'Entrepreneur vous a proposé de changer la feuille de tôle mais qu'il allait y avoir des frais pour le changement de la feuille de tôle ?

[928.4.1] il répond il ne m'a jamais dit qu'il allait y avoir des frais.

[928.4.2] le Tribunal lui demande : ils sont partis sans vous dire ça va vous coûter tant ?

928.4.2.1. il répond non, il a été surpris qu'ils partent, il a demandé aux employés « pendant que tout est là en profitez-vous pour faire la tôle ? » ils ont répondu oui ça va être fait demain ou la semaine prochaine, finalement ils ont remballé, sacré le camp et ils ne l'ont pas fait – un Monsieur Carol a dit « on t'a mis un tape, ça va être correct, c'est parfait on reviendra plus tard ».

Décision sur le Point 106

[929] Le Tribunal rejette la réclamation.

[930] Avec égards, la demande des Bénéficiaires est comme celle d'une personne qui commande, et paie, pour une pizza au pepperoni mais qui se plaint que, tant qu'à y être, on aurait dû y ajouter des olives et des artichauts parce que les récipients étaient sur le comptoir de la cuisine, que les cuisiniers avaient juste à les mettre dessus ;

[930.1] si les Bénéficiaires voulaient un recouvrement complet, ils devaient effectivement payer pour ;

[930.2] ce qu'ils réclament ne fait pas partie des obligations contractuelles de l'Entrepreneur cautionnées par la GCR, il s'agit manifestement d'une amélioration par rapport à leur contrat.

Point 108 Escalier extérieur à la porte du garage de côté manquant (Rés. Sans Ord. – Ben.)

Christian Morin

[931] Le Bénéficiaire dit que ça n'a jamais été résolu.



[932] On s'est retrouvé pas de marche à l'extérieur et pas de marche du côté du garage.

[933] Quand ils ont emménagé ils l'ont dit à l'Entrepreneur qui a répondu pas de problème, on va installer ça.

[934] Ils ont mis un escalier à l'intérieur, mais pas à l'extérieur, ils se sont faits dire qu'ils n'étaient pas obligés d'en mettre ;

[934.1] pour aller dehors ils doivent enjamber un seuil de porte d'environ 6 pouces pour aller mettre le pied dans le vide dans le sol – son expert va en parler.

[935] Il réfère à la photo P-26.2 (20 mai 2025) qui montre l'extérieur, on voit cette porte de côté sans marche et à droite de la porte sur la photo on voit le sol qui descend en pente, dès qu'on sort on peut débouler jusqu'en bas.

Claude Mazerolle

[936] Quand il a fait sa visite (qui a mené à la dénonciation), la différence de hauteur était beaucoup plus importante que maintenant parce qu'on a fait du remblai ;

[936.1] une marche peut être requise si ça excède 8 pouces de hauteur ;

[936.1.1] il n'a pas la mesure exacte entre le sol et le seuil, il s'agit de la valider.

[937] L'ingénieur a aussi témoigné sur les paliers requis ou non, mais le Tribunal note que ce n'est pas l'objet du Point 108.

Frédéric Soucy

[938] Les clients disaient qu'ils voulaient un escalier de ce côté-là mais :

[938.1] au plan il n'y a pas d'escalier de prévu ;

[938.2] quand on a fait le nivellement des pentes en négative autour du bâtiment on a ramené le sol au niveau que le plan demande ;

[938.3] donc ce n'est pas une marche qui doit être à cet endroit-là, ça va vraiment être un aménagement lors du paysagement qui pourrait être aménagé, ça ne fait pas partie du bâtiment, ce n'est pas un élément inclus au plan.

[939] À la livraison, l'hiver était commencé, l'excavation et le nivellement n'étaient pas terminés, le nivellement a eu lieu en octobre 2024, ça faisait partie d'une allocation initiale excavation, remblai.

Martin Bérubé

[940] C'est du côté de la porte latérale droite du garage.

[941] L'escalier n'était pas requis, la hauteur du niveau du sol faisait en sorte qu'on ne pouvait pas mettre d'escalier.

[942] Dépendamment de l'aménagement paysager, parce que selon le contrat, l'Entrepreneur a finalement corrigé le nivellement au pourtour du bâtiment mais même lors de ses visites en présence de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires il



était question de peut-être de mur de soutènement pour donner accès à l'avant du bâtiment pour avoir accès à l'atelier de musique, c'est de l'aménagement.

[943] Les images qu'il a vues au dossier, il n'est pas capable de mettre un escalier là, il n'est pas requis, il n'y a pas d'obligations supplémentaires de l'Entrepreneur sur ce point.

Décision sur le Point 108

[944] La réclamation est rejetée.

[945] La preuve d'expert de l'ingénieur Mazerolle est qu'un escalier « peut » être exigé si on a un différentiel de 8 pouces mais il n'a pas mesuré ; les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve.

Points de la décision du 3 septembre 2024 217232-9733

Point 122 Remblai des fondations (Rec. – Ben.)

[946] Voir la décision sous le Point 71.

Point 127 Dalle structurale du garage non conçue et approuvée par un ingénieur (Non Rec. – Ben.)

Point 52 Conception de la dalle du garage déficiente (N'a pas à statuer – Ben.)

Introduction

[947] Les Bénéficiaires ont produit deux réclamations sur la dalle du garage, d'abord traitée au Point 127 où la GCR l'a rejetée, puis, la GCR n'a pas statué au Point 52 sur la base du fait qu'elle avait déjà statué.

[948] Le point 127 est pour une dalle non conçue par ingénieur alors que le rapport Mazerolle du 7 février 2024 (A-44), donc deux ans avant l'audience, dit à la page 3 que Frédéric Soucy lui a remis : « Plan signé et scellé de la dalle du garage (Mathieu Savard, ing.) », l'enjeu pour le Tribunal est la dalle de garage elle-même.

Claude Mazerolle

[949] Lors de sa première inspection, il n'avait pas le plan d'ingénieur de la dalle, il ne pouvait pas prendre de mesure car tout était caché par la mousse isolante en dessous.

[950] Deux ans plus tard quand il a rencontré Monsieur Soucy, sur place ce dernier lui a fourni le plan de son ingénieur ;

[950.1] il avait des données lui permettant de faire les calculs et quand ils ont été faits, c'est là qu'il s'est aperçu que la dalle n'était pas suffisamment résistante pour prendre des charges négatives, en flexion négative vis-à-vis des poutres ;

[950.1.1] les poutres ont la résistance nécessaire, mais pas la dalle ;

[950.1.2] les calculs sont à P-52.1 (le Tribunal note l'utilisation pour une maison construite en 2022 d'une version 2024 de la norme CSA A23.3).



[951] Ses conclusions quant à la résistance de la dalle (les poutres étant correctes) :

[951.1] on établit les charges appliquées selon les exigences du chapitre 4 du CNB ;

[951.2] par la suite, le rapport a l'évaluation des charges, on a une flexion négative au-dessus des poutres et entre les poutres, on a des flexions positives, il s'agit de vérifier si les éléments peuvent résister à ces charges ;

[951.3] à 5 sur 11 P-52.1, la dalle dont la dimension sont dans les plans de Monsieur Savard, en acier béton ;

[951.4] l'exercice de calcul permet de constater que la partie de béton en flexion négative au-dessus des poutres n'a aucune barre d'armature dans sa zone de traction alors qu'elle doit en avoir ;

[951.4.1] la résistance de la dalle dans la zone de compression du béton est tout à fait insuffisante, théoriquement elle est nulle ;

[951.4.2] c'est l'exercice qu'on voit à 8 sur 11 –le lit d'armature a une conception erronée qui ne permet pas de reprendre les charges ;

[951.4.3] les ancrages sont spécifiés au plan de Monsieur Savard (10 sur 11), il ne sait pas lesquelles ont été utilisées car l'ancrage est scellé dans le béton, on ne peut pas le voir ;

[951.4.4] à 11 sur 11, le plan Savard ne dit pas où sont les barres d'armature, il l'a déterminé en regardant les photos le lit d'armature est complètement assis sur le tablier d'acier ;

[951.5] à la page 48 de P-EXP-1, on voit la dalle de garage : *dalle de béton armée sur pontage métallique, lequel est supporté par 2 poutres en acier* ;

[951.5.1] il fait les calculs en fonction de ce qu'il voit sur les photos du 13 octobre 2022 (le Tribunal lui a demandé s'il savait ce qui s'est passé par la suite) et si c'est comme ça qu'on a déposé et qu'il n'y a pas de chaises qui surélèvent le tablier au-dessus des poutres « Je présume que ça a été coulé comme c'est présenté là (Photo 48), p. 59 sur 153 ».

[951.6] dans un courriel de Mathieu Savard, il lui a écrit qu'il voulait une dalle de béton armé et non un pontage ;

[951.6.1] l'Entrepreneur lui a demandé de faire la conception avec un pontage ;

[951.7] il a demandé à Mathieu Savard s'il avait des hauteurs à respecter, il lui a répondu non ;

[951.7.1] il a conçu la dalle avec pontage tel que demandé par son client, les poutres qu'il a placées là, il en a placées deux, qui



avaient des hauteurs de 310 mm – il est certain qu'une telle hauteur vient encombrer sur la hauteur du plafond de la pièce en-dessous de façon importante, elle aurait pu être plus mince.

[952] La procureure réfère au rapport du 8 janvier 2026 (P-EXP-4) ;

[952.1] à la question, quelles sont les conséquences pour les Bénéficiaires ?

[952.1.1] il répond qu'une dalle de garage dont la conception ne permet pas de supporter les charges imposées par le Code, la dalle est inutilisable de façon sécuritaire car on peut amener à un effondrement ;

[952.1.2] le Code a des chargements très spécifiques pour les dalles de garage résidentielles pour des véhicules de moins de 4 000 kg – ce n'est pas une dalle sécuritaire, elle peut entraîner un effondrement ;

[953] En contre-interrogatoire sur sa feuille de calcul P-52.1 ;

[953.1] à la page 5, à la question vous avez pris pour vos calculs un béton de (résistance) 25 Mpa mais n'est-il pas exact que c'est du 35 Mpa qui était utilisé ? ;

[953.1.1] il répond que sur les plans de l'ingénieur Savard, c'était écrit que du 25 Mpa était utilisé ;

[953.1.2] le Tribunal lui a demandé s'il avait vu la facture du béton installé, il répond non, la facture indique 35 Mpa ;

[953.1.3] il dit que l'utilisation de 35 Mpa ne change pas les résultats des modes de rupture, le problème est qu'on n'a pas de barre d'armature dans la zone de traction du béton, qu'il soit à 25 ou 35 Mpa la situation reste la même ;

[953.2] à la question, à la vue de la photo E-16.1 du 20 octobre 2022 (1 semaine après celle du 13 octobre prises par Monsieur Morin), est-ce que ça change des choses – voyez-vous les deux (note du Tribunal : le soussigné ignore s'il y en a d'autres que les deux vus sur la photo) cônes blancs qui servent à surélever l'armature ?

[953.2.1] il répond qu'on appelle ça des chaises, il voit qu'il y en a, ça précise l'information qu'il possédait, bien sûr que ça change quelque chose à son opinion si les barres sont situées dans la zone de traction, le tablier va se comporter d'une autre façon ;

[953.2.2] mais pour l'instant il ne connaît pas la hauteur des chaises il ne peut pas connaître la position des barres de traction ;

[953.3] à la question, votre opinion passée n'est plus valable ?



[953.3.1] il répond qu'il a effectué ses calculs en fonction du plan de Mathieu Savard, alors s'il y a des chaises qui sont là, et qu'il connaît la hauteur des barres, il peut réviser son calcul pour confirmer si la dalle peut résister aux efforts qui sont soumis ;

[953.3.2] c'est une information qui est très pertinente que le procureur vient de lui apporter mais il aurait aimé le savoir lorsqu'on faisait la cueillette d'information auprès de l'Entrepreneur mais il n'arrivait pas à trouver l'information dont il avait besoin et là aujourd'hui il apprenait des nouvelles choses ;

[953.3.3] c'est sûr que le rapport (P-52.1) ne représente plus la situation avec les petites chaises mais il pourrait adapter son calcul s'il avait la hauteur de ces chaises ;

[953.4] le Tribunal demande au procureur si cette photo était dans le rapport de son expert Dubé, il répond non et ajoute que le calcul de l'expert Mazerolle n'avait pas été déposé non plus à l'époque.

[954] Il n'a pas constaté de fissure dans ce béton lors de ses visites ; des microfissures oui, mais pas des fissures à cause de la charge parce que cette dalle n'a jamais été pleinement chargée.

Jeannot Dubé

[955] Il a mis à son Annexe 127 les plans soumis, préparés par un ingénieur en structure, que l'Entrepreneur lui a dit avoir été respectés ;

[955.1] lui-même il n'est pas ingénieur en structure, il fallait que ce dernier lui donne des précisions, il a regardé avec ce dernier ce qui a été fait.

[956] La dalle structurale est telle qu'elle est construite actuellement, à sa visite il n'y a vu aucun désordre.

Mathieu Savard

[957] Mathieu Savard témoigne comme témoin de faits ayant participé au chantier de la maison.

[958] Il est ingénieur civil spécialisé en structure depuis 2009.

[959] Il a été engagé pour faire la conception de la dalle structurale du garage.

[960] C'est une dalle structurale sur pontage avec poutres donc il a fait les calculs des poutres, il a fait les calculs des ancrages et les calculs de la dalle sur pontage.

[961] Les calculs signés et scellés sont produits sous E-40.9.

[962] La pièce E-40.9 est un fichier Excel qui démontre en 9 points tous les calculs, que l'on peut voir à chacune des pages ;

[962.1] la première des choses (point 1 de la feuille, *1. Tablier seul – Flexion _ (avec étaieement requis au plan)*) - était le calcul du tablier métallique seul, utilisé lors de la coulée de béton, étant donné qu'on avait des bonnes portées entre les poutres, il fallait déterminer si on devait mettre



des étais temporaires lors de la coulée de béton, dans ce cas-là il en fallait ;

[962.2] puis il a fait le calcul de la dalle avec le pontage, la capacité structurale de la dalle et étant donné que c'était du pontage non mixte qui avait été livré, il a fait le calcul sans considérer ce pontage-là, ce qui a été installé en chantier c'est de l'armature, de la 15M (15mm de diamètre) @ 300 c/c (300mm centre à centre) dans les deux sens, avec des chaises, sans le composite étant donné que c'est ce qui avait été livré au chantier ;

[962.2.1] les points 2 et 3 ce sont les calculs qui démontrent que, avec les charges utilisées, ça fonctionnait ;

[962.2.2] il n'est pas allé sur les lieux car il n'en a pas besoin – il a vu les chaises sur des photos ;

[962.3] (points 4 et 5) après le calcul de la flexion il y a le calcul de l'écrasement pour déterminer si la dalle coulée est conforme – les calculs démontrent que c'est conforme ;

[962.4] les points suivants sont les poutres d'acier – il y en avait 2, il a validé que les deux poutres étaient conformes (6, 7 et 8 : en flexion, en cisaillement et en déflexion) ;

[962.5] le dernier point, ancrage, ce qui ancre les poutres sur le mur de béton, les ancrages sur place, 16mm, étaient conformes avec les charges sur place.

[963] Même si on n'a pas un pontage mixte, avec les charges et qu'on est dans le résidentiel, la dalle ne s'effondrera en aucun cas, c'est impossible selon ce qui est écrit.

[964] En Annexe E du rapport Dubé (E-40.6), il avait analysé les calculs de Monsieur Mazerolle ;

[964.1] il y avait des erreurs de saisie au niveau des armatures, Monsieur Mazerolle considérait qu'il n'y avait pas de chaise, ce qui n'était pas le cas, c'est pour cela qu'il y avait une erreur de saisie ;

[964.1.1] quand Monsieur Mazerolle écrit 0 pour l'armature, c'est comme si l'armature avait été déposée sur le pontage, alors que ce qui a été fait sur le chantier, il y a eu des chaises et l'armature a été installée, donc on peut faire le calcul considérant l'armature ;

[964.1.2] les diamètres des barres ont 16mm (ça vient des plans) ;

[964.2] pour la ductilité, la profondeur pour la section brute n'était pas la bonne, lui il l'a réajustée pour une meilleure hauteur ;

[964.3] pour la charge concentrée de 18kN, au Tableau 4.1.5.9 du CNB 2010, c'est pour les véhicules lourds des stationnements public ou commercial, une résidence a plutôt 5kN – cette charge surcharge artificiellement les



calculs et fausse la situation – le Code c'est des barèmes, si on est capable de démontrer qu'il y a une situation particulière on peut aller en bas de ça – il écrit à ce sujet (E-40.6 page du pdf 3/11) :

M. Mazerolle applique la charge concentrée de 18 kN du Tableau 4.1.5.9 du CNB 2010. Cette charge est destinée au pire cas d'un véhicule lourd dans un garage de stationnement public ou commercial.

La résidence unifamiliale du 159 chemin du Lac est un garage privé résidentiel où circulent des véhicules particuliers (auto ~ 2 000 kg, charge par roue ~ 5 kN). Cette charge concentrée n'est pas représentative de l'usage réel de l'ouvrage, ce qui surcharge artificiellement les calculs et fausse la conclusion ;

[964.3.1] (E-40.6 page du pdf 8/11)

Hypothèses retenues : Charge concentrée P Valeur 0kN
Source/Justification : Usage résidentiel privé – auto particulière (~5kN/roue), non 18kN du Tab. 4.1.5.9

964.3.1.1. le Tribunal note qu'à Source/Justification, il n'y a rien d'autre que son opinion personnelle, et il n'y a rien d'autre au dossier ;

[964.4]les ancrages ne sont pas de 17mm mais bien de 19mm ;

[964.5]la densité du béton n'est pas 1 840kg/m³ mais un béton standard de 2 400kg/m³ ;

[964.6]la mauvaise version du CNB 2015 au lieu de 2010 ;

[964.7]il y a des calculs avec des poutres qui n'ont pas été utilisées.

Frédéric Soucy

[965] Son procureur réfère à la pièce E-19, l'Annexe 40.5 au rapport Dubé qui mentionne les calculs de Monsieur Savard, et les notes scellées produites lundi dernier 11 mai.

[966] La dalle a été conçue et réalisée avec un plan d'ingénieur, les matériaux ont été fournis par le client, le client a vu l'avancement des travaux, il était conscient des poutres ;

[966.1]c'est faux que ça n'a pas été réalisé avec un plan d'ingénieur, ça a été réalisé avec un plan d'ingénieur.

[967] Il n'y a aucune anomalie à cette dalle à ce jour.

[968] La conception a été faite par un ingénieur.

[969] À cette étape-là, le client lui a fourni les matériaux (les beams d'acier et le steel deck (tablier métallique)) étant donné qu'il était incapable des avoirs de son côté.

[970] On a fait l'assemblage comme l'ingénieur l'a recommandé, tout selon son plan d'ingénierie.



[971] Il ne voit aucun désordre.

Martin Bérubé

[972] Ça a été non reconnu ; il a eu le témoignage de Monsieur Savard à l'audition, confirmation de l'ingénieur en structure pour ce qui est de la conformité et de l'installation.

Christian Morin

[973] Pour être complet, le Tribunal note qu'il a aussi été question du steeldeck, en contre-interrogatoire du Bénéficiaire.

[974] Il y avait du retard, il n'y avait pas de poutre d'installée, parce que Monsieur Soucy disait qu'il n'en trouvait pas.

[975] Un petit cousin de sa femme (note : si le Tribunal a bien compris), Daniel Gaudreau lui avait demandé « comment ça va la maison » ;

[975.1] il lui a répondu « on est pogné on cherche des poutres » ;

[975.2] Gaudreau a répondu « j'ai ça de quoi que t'as de besoin », Gaudreau lui a donné gratuitement ;

[975.3] lui il cherchait des poutres mais est-ce qu'il manquait un steeldeck ou des barreaux de métal ça il ne le sait pas ;

[975.4] Gaudreau a dit « dis-donc à Fred qu'il m'appelle », lui il a seulement donné des grandeurs, alors il a demandé les grandeurs à Fred ;

[975.5] Monsieur Soucy lui a facturé le fait de souder les extrémités des poutres et faire des trous pour mettre les boulons, a facturé les bouts où on fait les trous où on installe les écrous, au début la poutre devait être accoté sur le solage mais là.

Contre-preuve de Claude Mazerolle

[976] À la fin du jour 9 de 10 de l'audience, l'ingénieur Mazerolle tient à informer le Tribunal que Monsieur Savard a fait l'objet d'un avis de limitation de son droit d'exercice d'ingénieur par l'Ordre des ingénieurs du Québec, cette limitation a été présentée le 15 septembre 2022 et le 2 octobre 2022 il signait des dessins de la dalle du garage.

[977] Son avis de limitation touche les charpentes et les fondations, il a appris ça hier soir ;

[977.1] « vous avez un expert qui a produit des plans et devis pour lesquels il est en situation d'illégalité, c'est ça que je veux apporter » ;

[977.1.1] le Tribunal lui dit : « donc il a signé des plans alors qu'il avait une limitation », il répond « exact » ;

[977.2] la procureure de l'Entrepreneur intervient : le plan introduit par Monsieur Savard date du 2 octobre 2022 et l'avis de limitation d'exercice est en vigueur depuis 3 octobre 2022, donc le plan a été préparé avant le début de sa limitation ;



[977.3]l'ingénieur Mazerolle ajoute que la limitation est qu'il doive suivre des cours de perfectionnement et qu'il soit supervisé par un ingénieur.

[978] Le Tribunal intervient : le Tribunal n'est pas le syndic de l'Ordre, il n'a pas à décider s'il a fait des calculs malgré une limitation de l'Ordre, mais est-ce que la dalle a des problèmes ou pas de problème ;

[978.1]l'ingénieur Mazerolle répond « alors je vais passer à la dalle proprement dit. »

[979] D'entrée de jeux, il n'a que le résultat des calculs de Monsieur Savard.

[980] Monsieur Savard ne tient pas compte de la charge concentrée de 18kn imposée par le Code lorsqu'on fait des calculs de charge sur une dalle de garage ;

[980.1]le Tribunal lui signale : ce qu'il a dit c'est que vous avez fait des calculs sur les charges dans un garage commercial et non résidentiel ;

[980.1.1] il répond que le Code ne fait pas de distinctions entre un garage commercial ou résidentiel, le Code dit que sur le plancher, il y a une masse jusqu'à 4000kg on doit en plus considérer une charge de 18kn pour calculer les effets défavorables ;

[980.1.2] le Tribunal assure tout le monde qu'il va vérifier.

[981] De plus, la dalle de béton du garage est exposée au chlorure (sel de déglacage)

[981.1]dans ce cas, le béton fait partie d'une classe particulière, C1 qui exige entre autre, un rapport au ciment, qui doit être particulièrement bas, à .4 – Monsieur Savard ne précise aucune spécification du béton sauf la capacité de 35 Mpa, le 35 Mpa est ok ;

[981.2]aussi on doit avoir un enrôlement des barres d'armature plus important soit un enrobage de 60mm et ici on a 44mm, pour arriver à 44mm il a pris des photos fournies par le Tribunal, il l'a *engrandie* sur son écran géant et à l'échelle avec son logiciel il a pu déterminer une hauteur avec une certaine précision de plus ou moins 1 mm environ ;

[981.2.1] le Tribunal lui demande : vous n'avez pas regardez les factures ? Il répond que les factures ne fourniront rien ;

[981.3]il n'y a que deux chaises alors que sur une dalle comme ça il faut mettre les chaises à tous les 5 ou 6 pieds pour éviter l'affaissement (le Tribunal note qu'il ne réfère à rien pour faire cette affirmation), le poids du lit d'armature ;

[981.3.1] ici le dessin ne proposait pas le lieu des chaises, et il n'y avait que deux chaises, on ne peut pas s'assurer que le lit d'armature soit à l'élévation requise ;

[981.4]Monsieur Savard ne tient pas compte du fait que des dalles comme ça qui vont fléchir ont des épaisseurs minimums à respecter, lors que la



dalle est située à ses appuis sur le périmètre du garage, elle doit avoir une épaisseur minimale de 142mm – quand la dalle est située au-dessus des poutres, elle doit avoir une épaisseur de 126mm – il dit que ça fait partie des calculs de la norme A23.3, norme de qualité du béton armé, norme que l'on doit suivre ; ici la dalle a 125mm mais la dalle ne peut pas contribuer sur sa pleine hauteur parce qu'il y a des rainures dans laquelle il n'y a pas de béton ;

[981.4.1] il faut revoir le centre de gravité de tout ça, et établir une épaisseur équivalente, même l'épaisseur équivalente ne respecte pas l'épaisseur minimum ;

[981.4.2] au départ, juste avec les données préliminaires des calculs, on conclut que cette dalle-là n'est pas en mesure de prendre les charges car elle ne respecte pas les critères de dimensionnement minimaux ;

[981.5] le fait de ne pas prendre la charge de 18KN, ça a une incidence sur la flexion positive et négative car la flexion positive du rapport de Monsieur Savard est de 3.99, alors que la valeur de flexion pour 18KN est plus que trois fois ce nombre, ça a une influence significative ;

[981.6] la résistance de la poutre de Monsieur Mathieu est de 185KN mais elle est bonne que si elle retenue latéralement sur le tablier car ça augmente sa rigidité ;

[981.6.1] ici ce n'est pas le cas, la poutre n'est pas retenue sur le tablier – elle tombe à 107kn, autre erreur dans les calculs ;

[981.7] le plan n'offre par le dimensionnement et les lieux des trous d'ancrage, ni le diamètre des ancrages, ni de spécification des matériaux (béton, ciment, protection par temps froid, il allègue qu'il n'y a pas eu de cure de béton) ;

[981.8] et il faut donner quels sont les calculs de charge, quelles sont les normes de calcul de charge, les codes qu'on utilise, les exigences sur la soudure.

[982] En contre-preuve il ajoute que :

[982.1] malgré ses nombreuses demandes à l'Entrepreneur ;

[982.1.1] il n'a jamais pu avoir les plans de la charpente de la maison ;

[982.1.2] ni les plans de la dalle du garage qu'il a reçus seulement lors de la rencontre avec Monsieur Soucy (février 2025?) ;

[982.2] il a des nouvelles informations à l'audience c'est malheureux, il n'avait jamais vu la facture du béton, quant aux chaises dans la dalle du garage c'est sûr que ça modifie l'analyse qu'il a faite sur la dalle de garage, s'il y a des chaises et on connaît sa hauteur ça change complètement ses conclusions ;



[982.2.1] il porte jugement comme expert à partir des informations qu'il obtient.

Décision sur les Points 127 et 52

[983] Le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires mais seulement selon les termes qui suivent.

[984] D'entrée de jeu, le Tribunal souligne être imperméable aux attaques de l'ingénieur Mazerolle à l'encontre du statut au sein de son Ordre de l'ingénieur Savard, qui n'ont, au fond, aucun impact sur les lois de la physique, ce n'est pas le messenger mais le message lui-même qui peut constituer la preuve d'une malfaçon ou d'un vice.

[985] Le procureur de l'Entrepreneur a plaidé que Monsieur Mazerolle avait utilisé des critères pour « l'industriel lourd » pour la résistance ;

[985.1]le Tribunal lui a répondu « vous pouvez être assuré que le tableau 4 allait déterminer la crédibilité de quel expert ou quel témoin qu'il doit garder, ça c'est blanc ou noir, un des deux a raison, un des deux a tort, je vais vérifier qui a raison, qui a tort, il y a juste un Code, juste une loi, juste une vérité » ;

[985.2]le Tribunal souligne que l'ingénieur Savard n'a mis en preuve aucune norme, aucune doctrine, qui supporte sa position d'une différence selon un usage personnel ou commercial et le Tribunal n'en a trouvé aucune, si ce n'est que des versions périmées du Code national du bâtiment qui mentionnent une catégorie aujourd'hui disparue.

[986] Le Tribunal ayant annoncé que l'utilisation ou non du tableau du Code à 4.1.5.9 serait un critère déterminant pour juger de la crédibilité des experts ; la simple lecture de la version applicable du Code, disponible dans Internet pour tous, démontre que :

[986.1]la charge concentrée est bien de 18KN, corroborant la position de l'ingénieur Mazerolle.

[987] D'emblée, il est intéressant de comparer les versions du tableau 4.1.5.2 dans les versions non-applicables du Code de 1995 (numéroté 4.1.6) et de 2005, qui reflètent la position de l'ingénieur Savard, avec le même tableau à la version 2010 du Code, applicable au dossier (pour le lecteur qui lira cette sentence sur le web, il y est possible que les images contenues ici ne soient pas proprement transférées, les versions du Code sont disponibles dans Internet) :

[988] Version périmée CNB 1995 :



Tableau 4.1.6.10.
Surcharges concentrées
Faisant partie intégrante de l'article 4.1.6.10.

Utilisation de la surface	Surcharge min. concentrée, en kN
Surfaces de toit	1,3
Planchers de salles de classe	4,5
Planchers de bureaux, de <i>bâtiments</i> industriels, de salles d'hôpital et de scènes	9,0
Planchers et surfaces supportant des automobiles	11
Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut inférieur à 3600 kg	18
Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut supérieur à 3600 kg mais inférieur à 9000 kg	36
Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut supérieur à 9000 kg ⁽¹⁾	54
Trottoirs et voies d'accès privées pour automobiles, au-dessus d'un <i>sous-sol</i> ou d'un espace à découvert ⁽¹⁾	54

⁽¹⁾ Voir l'annexe A.

[989] Version périmée CNB 2005 :

Tableau 4.1.5.10.
Surcharges concentrées spécifiées sur une surface de plancher ou de toit
Faisant partie intégrante du paragraphe 4.1.5.10. 1)

Utilisation de la surface	Surcharge min. concentrée, en kN
Surfaces de toit	1,3
Planchers de salles de classe	4,5
Planchers de bureaux, de <i>bâtiments</i> industriels, de salles d'hôpital et de scènes	9,0
Planchers et surfaces supportant des automobiles	11
Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut d'au plus 3600 kg	18
Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut supérieur à 3600 kg mais d'au plus 9000 kg	36
Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut supérieur à 9000 kg ⁽¹⁾	54
Trottoirs et voies d'accès pour véhicules, au-dessus d'un <i>sous-sol</i> ou d'un espace à découvert ⁽¹⁾	54

⁽¹⁾ Voir l'annexe A.

[990] Version 2010 applicable au bâtiment résidentiel des Bénéficiaires (Code national du bâtiment – Canada 2010 (intégrant les modifications du Québec) Volume 2 de construction applicable au Québec, pdf p. 480/1231)) :

Tableau 4.1.5.9.
Surcharges concentrées spécifiées sur une surface de plancher ou de toit
Faisant partie intégrante du paragraphe 4.1.5.9. 1)

Utilisation de la surface	Surcharge min. concentrée, en kN	Surface soumise à la charge, mm x mm
Surfaces de toit	1,3	200 x 200
Planchers de salles de classe	4,5	750 x 750
Planchers de bureaux, de <i>bâtiments</i> industriels, de salles d'hôpital et de scènes	9,0	750 x 750
Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut d'au plus 4000 kg	18	120 x 120
Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut supérieur à 4000 kg mais d'au plus 9000 kg	36	120 x 120
Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut supérieur à 9000 kg	54 ⁽¹⁾	250 x 600 ⁽¹⁾
Trottoirs et voies d'accès privées pour automobiles, au-dessus d'un <i>sous-sol</i> ou d'un espace à découvert	54 ⁽¹⁾	250 x 600 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Voir l'annexe A.

[991] La différence? ;



[991.1] en 1995 et 2005, il y avait une ligne « Planchers et surfaces supportant des automobiles 11 KN » suivie de « Planchers et surfaces supportant des véhicules d'un poids brut d'au plus 3600kg 18 KN » ;

[991.2] en 2010, alors que l'ingénieur Savard parle d'une différence entre les usages civils et les usages commerciaux, la ligne « supportant des automobiles » **a disparu**, ne reste que « des véhicules d'un poids brut d'au plus 4000kg 18 KN » ;

[991.2.1] la distinction soulignée par l'ingénieur Savard et plaidée par l'Entrepreneur n'existe pas pour le bâtiment résidentiel sous le Code 2010, ni pour la dalle de garage ;

[991.2.2] l'ingénieur Savard erre quand il a écrit (alors même qu'il ne donne aucune source au soutien de son affirmation) :

M. Mazerolle applique la charge concentrée de 18 kN du Tableau 4.1.5.9 du CNB 2010. Cette charge est **destinée au pire cas d'un véhicule lourd** dans un garage de **stationnement public ou commercial**. ;

[991.2.3] l'ingénieur Savard dit que les voitures particulières n'ont qu'environ 2000kg et non pas 4000kg, ce qui est vrai, mais le tableau à 4.1.5.9 ne parle pas de véhicule de 4000kg, mais d'au plus 4000kg, donc de 0kg à 4000kg, le Code met 18Kn.

[992] L'ingénieur Savard n'a produit aucune source qui soutienne sa prétention pour le bâtiment des Bénéficiaires ;

[992.1] le Tribunal n'a trouvé aucune source qui soutienne le témoignage de l'ingénieur Savard.

[993] L'« effort minimal » prôné par l'ingénieur Savard n'est pas conforme au Code national du bâtiment applicable au bâtiment des Bénéficiaires, qui oblige qu'il y ait un facteur de sécurité supplémentaire à l'effort minimal dans la dalle, l'effort minimal n'est pas conforme aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur, obligations cautionnées par la GCR.

[994] Quant aux travaux correctifs, le Tribunal n'a comme preuve que :

[994.1] d'une part, les calculs de l'ingénieur Mazerolle qui sont des échafaudages théoriques car certains éléments de ses calculs ne reposent pas sur les faits mais sur la théorie – il soumet au Tribunal des calculs alors qu'il ignore le ciment utilisé, le diamètre des ancrages, la présence des chaises ;

[994.1.1] à son rapport du 6 juillet 2023 (P-EXP-1, p. 60), l'ingénieur Mazerolle écrit :

Dans le cas d'un ouvrage structural, l'ingénieur donne toutes les spécifications du béton :

- Type de ciment,



- Classe d'exposition (Avec exposition aux sels de déglacage pour ce garage),
- Granulats,
- Affaissement,
- Pourcentage d'air entraîné,
- Protection contre le gel,
- Cure du béton.

Aucune de ces informations ne sont connus, sauf la grosseur maximale des granulats ;

[994.1.2] d'un autre côté, le Tribunal ignore le contenu des demandes de renseignements pour obtenir tous les éléments pour effectuer ses calculs, ces renseignements semblent avoir été remis au compte-goutte, par exemple, la présence de chaises lors de la coulée n'a été connue qu'à l'audience en 2026, la plaidoirie de l'Entrepreneur quant aux « erreurs » de calculs et au changement d'opinion de l'ingénieur Mazerolle aurait peut-être dû tenir compte des raisons de ces erreurs et changements ;

[994.1.3] qui plus est : sa pièce P-52.1 a ;

994.1.3.1. (1) comme titre : Calculs en fonction de CSA A23.3 : **2024** – Calculs des ouvrages en béton pour un immeuble construit en **2022**, pour commenter le plan de l'ingénieur Savard du 2 octobre 2022 ;

994.1.3.2. (2) les charges à la page 3 sur 11 réfèrent à des tableaux à CCQ 2015, n'est-ce pas plutôt CCQ 2010 qui est applicable ? ;

994.1.3.3. (3) à 8 de 11, on réfère autant à la version 2023 que la version 2024 ;

994.1.3.4. (4) quoiqu'il en soit, le tout basé en partie sur des éléments théoriques, ces comparaisons entre versions devient académique ;

[994.2] d'autre part, les calculs de l'ingénieur Savard sont basés sur des éléments différents des obligations du Code 2010.

[995] Le Tribunal considère n'avoir d'autre option que de retourner la conception de la dalle et les travaux correctifs à un ingénieur en structure mandaté par GCR qui ne soit ni l'un ni l'autre des ingénieurs au dossier pour qu'il détermine les travaux correctifs à être effectués pour que la dalle du garage soit conforme au Code National du Bâtiment version 2010.

Point 128 Drainage des eaux de surface déficient (Non Rec. – Ben.)

[996] Voir la décision sous le Point 71 et 122.

Point 129 Absence de coussin granulaire (Non Rec. – Ben.)

[997] La GCR a rejeté la réclamation :



Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et a observé les photos déposées au rapport de l'expert Mazerolle, mais ne partage pas son avis, lequel s'appuyant sur des articles du code du bâtiment, sans toutefois faire la démonstration d'un quelconque désordre.

L'administrateur n'a observé aucun autre élément qui laisserait supposer de la présence d'une malfaçon, la situation ne démontrant aucune déficience pouvant être considérée comme de la malfaçon

Claude Mazerolle

[998] Il réfère à son rapport du 6 juillet 2023, P-EXP-1, page 19, qui sont des photos prises par Christian Morin le 22 juillet 2022 et cite à la page suivante (note du Tribunal : le CCQ 2010 est au même effet aux mêmes paragraphes) :

CCQ 2015, art. 9.12.2.1. Excavation jusqu'au sol non remanié

1) Toute excavation pour des fondations doit atteindre le sol non remanié.

CCQ 2015, art. 9.15.3.2. Appui des semelles

1) Les semelles doivent reposer sur le sol non remanié, la roche ou un remblai granulaire bien compacté.

[999] Le procureur de l'Entrepreneur fait remarquer en objection que ce ne sont pas ses constats « de visu », mais sur des photos du chantier prises par quelqu'un d'autre ; - le Tribunal a rejeté l'objection, c'est plus une question de force probante de son témoignage.

[1000] L'ingénieur dit avoir constaté sur les photos ;

[1000.1] l'absence de coussin granulaire sous les fondations tel que prescrit au CCQ ;

[1000.2] la fondation a été placée directement sur le sol nivelé et *probablement* (sic!) compacté ;

[1000.3] sur la photo 7 on voit le béton qui déborde, il n'y a pas de coussin granulaire apparent, la photo 8 montre aussi qu'il n'y a pas de coussin granulaire présent sinon une zone d'excavation supplémentaire aurait été faite pour permettre de mettre en place le coussin – il vise à uniformiser les pressions au sol et évite que les cailloux dans le sol poinçonnent la fondation ;

[1000.4] la photo 10 est les sonotubes de la terrasse à l'arrière, on voit que la semelle de fondation n'est pas sous un coussin granulaire, on a juste jeté le béton au sol, on l'a aplani en surface, puis on a placé un sonotube dessus ;

[1000.5] la terrasse n'a pas non plus son coussin granulaire exigé par le Code, au minimum de 100mm.

Frédéric Soucy

[1001] Tout ce qu'il a à dire est que la fondation n'est pas sur un sol remanié mais sur un sol existant ;



[1001.1] il n'y a pas d'obligation d'avoir un coussin granulaire à cet endroit.

[1002] Le Tribunal lui demande s'il doit conclure de son témoignage qu'on n'a pas besoin d'un coussin granulaire quand le sol n'est pas remanié ;

[1002.1] il répond que le Code qu'on applique on n'a pas besoin d'un coussin granulaire sur un sol non remanié.

Jeannot Dubé

[1003] Il dit qu'au niveau des empattements il n'a pas rien observé, quand il est allé tout était complété, il n'avait pas accès.

[1004] Son rapport réfère à l'aire de stationnement : « Contrairement à ce qui a été dénoncé par les clients nous avons à notre disposition des photographies qui montrent clairement la présence d'un coussin de pierre vis-à-vis l'aire de stationnement ».

Martin Bérubé

[1005] Pour lui il n'y a pas de désordre.

Décision sur le Point 129

[1006] La réclamation est rejetée.

[1007] L'ingénieur Mazerolle ne fait que donner son opinion sans élément de preuve pour la soutenir.

[1008] Ce que le CCQ dit à l'art. 9.15.3.2. Appui des semelles :

1) Les semelles doivent **reposer sur le sol non remanié**, la roche ou un remblai granulaire bien compacté.

[1009] Il va de soi que si le sol non remanié n'avait pas eu la capacité portante requise et qu'il y avait eu des fissures à l'immeuble le démontrant, ce serait une autre conclusion.

[1010] Comme l'a statué la GCR, il n'y a aucune preuve de désordre, aucune preuve que le sol non remanié n'ait pas la capacité portante requise à un bâtiment résidentiel pour avoir nécessité un coussin granulaire.

[1011] Vu l'absence de preuve d'un désordre, la réclamation est rejetée.

Point 130 Profondeur des semelles de la terrasse non conforme (Non Rec. – Ben.)

Point 131 Insuffisance de la résistance aux charges des fondations des colonnes de la terrasse (Non Rec. – Ben.)

Point 143 Insuffisance de la résistance de la charpente de la terrasse (balcon) et des fondations (Non Rec. – Ben.)

[1012] La procureure des Bénéficiaires affirme que les Points 130, 131 et 143 sont reliés.



[1013] Bien que le Tribunal rapporte ici la preuve sous différents points, cette preuve est reliée aux autres points.

Preuve sous le Point 130

[1014] La GCR a statué au Point 130 :

Les bénéficiaires ont dénoncé [...], que la distance entre le sol fini et le dessous des solives dépasse 600 mm et selon l'expert, la terrasse en bois doit être munie de semelles positionnées sous la limite du gel.

Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé dans le rapport de l'expert Mazerolle mais ne partage pas l'avis de ce dernier, lequel s'appuie sur des articles du code du bâtiment, sans toutefois faire la démonstration d'un quelconque désordre.

L'administrateur n'a observé aucun autre élément qui laisserait supposer de la présence d'une malfaçon, la situation ne démontrant aucune déficience pouvant être considérée comme de la malfaçon.

Claude Mazerolle

[1015] La décision de la GCR fait référence aux extraits suivants du rapport Mazerolle P-EXP-1 (p. 23), qui contient aux pages précédentes des extraits de diverses normes (note du Tribunal : l'ingénieur Mazerolle ne dit pas comment il sait que la fondation n'aurait pas la profondeur requise) :

Conclusion – Profondeur de gel pour la maison :

Pour les fondations de la maison, la profondeur est fréquemment limitée à 5 pieds sur un sol granulaire (sauf l'argile qui n'est pas un matériau granulaire) parce que le sous-sol est généralement chauffé. La chaleur dissipée au voisinage des semelles la protège contre le gel.

Conclusion – Profondeur de gel pour la terrasse

Les semelles de la terrasse n'étant pas protégées par la chaleur, celles-ci doivent être à la valeur prescrite de 1,80 m (5,90 pi).

Recommandations :

Se conformer aux normes pour les fondations de la terrasse, soit à 5,9 pieds de profondeur.

[1016] Pour la profondeur de gel, en ce moment les fondations sont à peu près à 4 ou 5 pieds sous le sol, ça c'est correct lorsque c'est la fondation de la maison parce qu'elle bénéficie d'un air chauffé ou habité, mais en retrait du bâtiment il faut respecter la profondeur du gel dans la région pour les colonnes en ce moment désaxées, ici p. 22 de P-EXP-1 :

Les profondeurs de gel pour les villes répertoriées les plus proches, sont les suivantes dans l'ordre :

Profondeur (5% d'eau) Profondeur (7 % d'eau) Profondeur (10 % d'eau)

Rivière-Bleue 2,54 m 2,29 m 2,14 m

Trois-Pistoles 2,12 m 1,91 m 1,79 m

Rimouski 2,13 m 1,92 m 1,80 m

Réf : BNQ 1809-30

Profondeur des fondations actuelles : 1,524 m (5,0 pi)

Profondeur exigé pour 10% d'eau : 1,80 m (5,9 pi)



Frédéric Soucy

[1017] On a exécuté les travaux selon le plan et on est sous le niveau du gel, c'est ce que le Code demande à cette étape.

[1018] On est conforme et on a respecté la conformité.

Martin Bérubé

[1019] Il n'y a pas de désordre.

Preuve sous le Point 131 Insuffisance de la résistance aux charges des fondations des colonnes de la terrasse

Preuve sous le Point 143 Insuffisance de la résistance de la charpente de la terrasse (balcon) et des fondations

Claude Mazerolle

[1020] Lors de sa première inspection il a constaté que la poutre qui soutient le balcon semblait artisanale, il y avait plusieurs joints dans la portée, il y avait des clous qui manquent, des connecteurs absents (à la page 23 le rapport Mazerolle P-1 P-EXP-1, p. 23; P-EXP-4, p.35, connections aux poutres : *Connexion poutre – colonne non conforme au CCQ 2015. Résistance insuffisante aux charges horizontales. Non conforme au CCQ 2015*).

[1021] La poutre qui soutient le balcon est une poutre de 3 de 2x10 collés l'un contre l'autre (poutre composée) ;

[1021.1] quand il a vu la position des joints il a eu de sérieux doute sur sa capacité, cet élément n'est pas inclus dans le Code du bâtiment donc elle doit être vérifiée par un ingénieur, il n'a jamais reçu de plan de cet élément de structure ;

[1021.2] ce qu'il a fait comme exercice : il a vérifié les charges de neige²⁸ sur le balcon sur cette poutre, il a vérifié les solives du balcon ;

²⁸ Sur les charges de neige : Analyse :

J'ai calculé les charges et la résistance de la charpente du plancher du balcon. Les solives ont les résistances en flexion et en cisaillement pour reprendre les charges imposées. La charge de neige est le chargement le plus sévère par rapport à la charge d'occupation de 4,8 kPa (100 lb/pi²).

L'entrepreneur indique que l'assemblage de la solive sur la poutre de rive est effectué comme suit :

- 1) Clouage préliminaire,
- 2) Pose d'un boulon (Ø ½ po) entre la poutre de rive et la membrure verticale d'extrémité de la poutrelle de plancher,
- 3) Ajout d'un étrier (type U210 du fabricant Simpson Strong Tie) à chaque extrémité des solives et pose des clous recommandés dans l'étrier.

Capacité de l'étrier :

Cisaillement pour bois EPS : 8,70 kN

Clouage à la poutre de rive : 10 clous ordinaires (3 x 0,148 po)

Clouage à la solive : 6 clous ordinaires (3 x 0,148 po)



[1021.2.1] les solives c'est correct ;

[1021.2.2] la poutre finalement atteint à peu près 96-98% de sa résistance, c'est correct ;

[1021.3] cependant, étant donné qu'il y a des joints qui se présentent à des endroits hors de ce que le Code permet, en dehors du premier 25% de portée, il conclut qu'on n'est pas conforme au Code sur la façon de concevoir la poutre ;

[1021.3.1] à la question du procureur de l'Entrepreneur si ses calculs sont dans son rapport d'expertise, il répond qu'on ne met pas de calcul dans un rapport d'expertise, on met le résultat du calcul, mais il peut les fournir.

[1022] Il ajoute que la poutre résiste sauf il faut qu'un patron de clouage soit être ajouté ;

[1022.1.1] à la p. 24 P-EXP- P3, les connecteurs ne sont pas adéquats ;

[1022.2] à la question de l'Administrateur (précédant une objection) si c'est dans un rapport ;

[1022.2.1] il répond que ce n'est pas dans un rapport car ça a été fait il y a quelques semaines pour clarifier sur les doutes, s'il a des doutes ça ne doit pas rester sans clarification, les conclusions de son calcul et du clouage ce n'est pas dans son rapport;

[1022.3] le procureur s'objecte ;

[1022.3.1] le Tribunal a maintenu l'objection : devant un Tribunal les parties ont le droit de se défendre et ne pas être pris par surprise ;

[1022.3.2] le Tribunal a ajouté par la suite qu'une photo des 3 pièces de 2X10 apparaissait séparées, et qu'à cet endroit, un clouage devra être refait pour les remettre ensemble.

[1023] Les colonnes ont été vérifiées c'est correct.

[1024] Quant aux sonotubes en place qui soutiennent la terrasse, lorsque les charges du balcon descendent sur les colonnes de bois et viennent prendre appui sur les sonotubes ;

[1024.1] les colonnes de bois ne sont pas vis-à-vis des sonotubes, dans un cas – majeur, dans la plupart des cas on est vis-à-vis mais lorsqu'on arrive sur celle que l'on voit sur la photo 10, cette colonne est à 645mm à côté de l'axe de la colonne ;

La charge de cisaillement imposée à l'étrier est de 7,85 kN. La charpente du plancher du balcon est conforme pour les charges imposées. La présence des étriers fut observée par M. Morin (photo 12)



[1024.2] la dalle n'a pas été conçue pour prendre l'effort de charge supplémentaire causée par ce désalignement, ce qui veut dire que lorsqu'on va refaire les sonotubes pour respecter la profondeur de gel et avoir une semelle de béton avec un coussin granulaire, on aura seulement à les localiser vis-à-vis des colonnes existantes et le problème va être réglé.

[1025] Les plans de l'Entrepreneur prévoyaient deux barres d'armatures pour les sonotubes, il n'y en a qu'une seule barre dans ses colonnes, et même avec deux il y a les charges du balcon et des colonnes les sonotubes ne peuvent supporter les charges ;

[1025.1] le Tribunal lui demande où dans le plan c'est écrit 2 barres ;

[1025.1.1] il ne répond pas à la question, il répond seulement « même deux barres ne suffisent pas » ;

[1025.1.2] au rapport Dubé (p. 288), il y a un courriel (note du Tribunal : et pas de plan) de Frederic Soucy qui dit qu'ils ont deux barres d'armature ;

[1025.1.3] il ajoute avoir constaté une photo où il n'y a qu'une seule barre au centre et que c'est la seule information qu'il a.

[1026] A la p. 77 de son premier rapport : la photo 64 c'est la connexion entre l'extrémité de la poutre et la colonne ; la façon que le connecteur est fait, ce n'est pas conforme aux exigences du Code le connecteur doit être un système métallique qui rejoint les deux éléments de bois, la colonne et la poutre, on ne peut pas faire un appui comme ça c'est une construction artisanale, la connexion se fait par des plaques et des boulons ;

[1026.1] l'expert affirme qu'aucun travail correctif n'a été fait depuis la prise de la photo 64, les travaux ont seulement été faits à la base sur la plaque d'assise, il n'a jamais été informé par le propriétaire que les travaux avaient été faits, que des connecteurs avaient été placés en haut.

[1027] La photo 65 représente la poutre longitudinale, photo prise d'en dessous, on ne voit pas la série de joints répartis le long de la poutre, chacun des joints a été mesuré pour être capable de faire l'objet d'une vérification par calcul éventuellement ;

[1027.1] son commentaire sous la photo 65, « Joint interdit au centre de la portée », réfère à la pièce qui est à l'extérieur, on voit un joint à cet endroit, à cet endroit on ne met pas de joint car c'est l'endroit où les efforts sont les plus importants, sur la base du calcul des résistances- si on a un élément de la structure qui a un joint, il ne peut pas transférer de la flexion, on ne peut pas considérer la contribution de cet élément-là, c'est la norme A-86 sur la norme des calculs des charpentes de bois (p. 78) ;



[1027.1.1] le Tribunal dit ne pas pouvoir rendre un jugement disant c'est interdit parce que Monsieur Mazerolle dit que c'est interdit, vous pouvez dire interdit selon la règle de l'art – pour lui c'est interdit parce qu'il n'y a pas de transmission de charge ;

[1027.1.2] à P-48.5, il dit qu'on voit un joint en haut sur la pièce de droite (de trois pièces), à une certaine distance de la colonne, certain joint respecte d'autre qui ne respecte pas mais avec les dimensions prises il a pu calculer les charges, il a conclu qu'elle atteint 96% de sa résistance elle peut prendre les charges du balcon – mais on voit les espaces entre les pièces de bois, la seule correction qui peut être faite est de faire un clouage approprié –pour que les pièces de bois travaillent les unes collées aux autres ;

[1027.1.3] à P-48.2, on voit un manque de clouage parce que les poutres ne doivent pas être espacée comme ça

[1028] En contre-interrogatoire du procureur de l'Administrateur, vous avez fait part que les poteaux de la terrasse n'était pas assez profond, avez-vous fait une vérification sur la profondeur ?

[1028.1] il répond qu'il le voyait sur la photo, la profondeur des fondations des sonotubes est la même que la profondeur des semelles de la maison ;

[1028.2] à la page 19, photo 10, on voit que les fondations [des sonotubes] sont au même niveau que la semelle de la maison, il ne parle pas de l'épaisseur de la semelle [à la base des sonotubes] il parle de la profondeur, les semelles à la base lui semble de la même profondeur que celle de la semelle de la maison au fond de la photo – si la semelle avait été de 8 pieds au lieu de 5 pieds ça aurait été très apparent sur la photo ça aurait été beaucoup plus profond.

Frédéric Soucy

[1029] Ce sont les mêmes semelles et empattements, il ne voit pas ce qui ne serait pas conforme dans cette étape de travaux réalisés selon les plans avec le béton, l'acier, les semelles, tout ce qui a été utilisé, comme on le fait à tous les jours ;

[1029.1] le spécialiste en fondation a exécuté ses travaux en norme avec ce qui était demandé.

Jeannot Dubé

[1030] Sur une photo de son rapport on voit la galerie arrière (p. 277 de son rapport), sans avoir pris de mesure précise, on voit que la galerie de béton a une certaine épaisseur, comme les poteaux de bois ont 5 ½ pouces, on peut évaluer que la dalle de béton est à 5 ou 6 pouces du sol, ça a un impact sur les appuis – il en parle car Mazerolle parle d'une obligation au niveau du Code lorsqu'on est proche du sol pour les protections des bases des colonnes de bois – lui il précise qu'on est quand même à une certaine distance de 150mm environ.



[1031] À l'Annexe 131 de son rapport, il y a un courriel de l'Entrepreneur qui confirme la composition des sonotubes :

Voici la composition des sonotubes 8 » avec des semelles de +/- 30 » et 2 acier d'armature 1/2

[1032] Il l'avait demandé car dans le rapport Mazerolle on fait référence à une problématique qu'il y aurait par rapport à la conception, à la capacité portante de ces sonotubes-là, une critique qu'il y avait juste une barre d'armature, il a demandé des précisions car il ne pouvait pas le constater étant donné que c'était complété, il a pu aussi regarder les photos dans le rapport de Monsieur Mazerolle pour confirmer que de son côté, il ne voit aucune problématique :

[1032.1] il ne voit aucune accumulation d'eau ;

[1032.2] le terrain se draine normalement, naturellement ;

[1032.3] ce n'est pas un terrain marécageux à forte concentration d'eau ;

[1032.4] il y a des pentes, un écoulement naturel vers le lac.

[1033] Dans la mesure que la profondeur des bases de béton est acceptable, tout comme le drain agricole, l'armature lorsqu'il n'y a pas de poussée latérale parce que les sonotubes sont complètement enterrés sous la dalle de béton, c'est concentré donc c'est enterré tout le tour, il n'y a pas vraiment de poussée latérale sur les sonotubes, il ne voit aucun problème avec ça, aucun problème avec la façon que ça a été conçu, ça répond à la règle de l'art, la base de béton n'a pas besoin d'être carrée, elle peut être ronde, c'est la surface d'appui qui est importante ;

[1033.1] selon les photos qu'il a observées c'est correct ;

[1033.2] tout comme pour Monsieur Mazerolle on doit se prononcer sur des photographies, c'est différent que s'il avait pu le constater lors des travaux ;

[1033.3] selon lui il n'y a pas de problème de résistance.

[1034] En réponse au rapport complémentaire de Monsieur Mazerolle de janvier 2026, il réitère qu'aucun désordre n'a été observé, il n'est pas d'accord que dans le domaine résidentiel, un ingénieur soit obligatoire, en autant que l'Entrepreneur s'assure de la qualité des assemblages à la hausse soit qu'on avait déjà 3 morceaux qui étaient assemblés en haut plus 2 morceaux supplémentaires pour ce qui est au niveau de la structure, il considère que c'était déjà très suffisant à moins qu'on ait des calculs qui confirment le contraire, ça allait avec l'information transmise par l'Entrepreneur avec les deux barres d'armature, les sonotubes remblayés, c'était suffisant et ça répond à la règle de l'art.

Martin Bérubé

[1035] Il ne voit pas de désordre, c'est non couvert, même au niveau des dalles au rez-de-jardin il n'y a aucun signe d'affaissement, de mouvement, pas de



fissuration aux fondations anormales qui pourraient laisser envisager un tassement de sol.

Preuve sous le Point 143

[1036] La GCR a statué ainsi :

Les bénéficiaires ont dénoncé [...] l'insuffisance de la résistance de la charpente de la terrasse et de la charpente des fondations et des linteaux tributaires au sous-sol.

Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé dans le rapport de l'expert Mazerolle, mais ne partage pas l'avis de ce dernier qui s'appuie sur des articles du code du bâtiment, sans toutefois faire la démonstration d'un quelconque désordre en lien avec la situation dénoncée. De plus, nous constatons que la référence au code 2015 est erronée, lequel n'était pas en vigueur au moment de la construction du bâtiment en 2022.

Frédéric Soucy

[1037] Pour la terrasse, tous les calculs ont été communiqués à Monsieur Mazerolle, qui leur a confirmé que ça avait l'air bon pour ce qui est de la terrasse, les explications ont été faites avec son expert et clairement démontrées

Jeannot Dubé

[1038] L'expert produit par l'Entrepreneur à E-1, p. 24, a écrit dans son rapport :

5. Ancrage au sol-poutres et colonne extérieures.

Commentaire : Accepté lors de l'inspection.

N.B. Aucune intervention

[1039] Quand on a fait la visite (février 2025), on a remarqué que les colonnes, la structure en fait des balcons, la galerie arrière, il y avait des choses différentes de ce qu'il avait observé au rapport de l'ingénieur Mazerolle.

[1040] Alors que les observations montraient une poutre de support ;

[1040.1] l'expert Mazerolle remet en question la poutre disant qu'elle doit être approuvée par un ingénieur ;

[1040.2] alors que dans le résidentiel, il n'y a pas nécessairement d'implication d'un ingénieur dans tout ce qui est construction de balcon et galerie, dans la mesure où l'Entrepreneur a la responsabilité de s'assurer de la capacité portante.

[1041] Des remises en question ont été discutées avec Monsieur Mazerolle parce qu'on ne connaissait pas comment la construction de la plate-forme du patio arrière (galerie du côté du lac) était faite ;

[1041.1] Monsieur Soucy nous a confirmé qu'il y avait déjà une double lisse qui faisait la structure du balcon ;

[1041.1.1] on le retrouve sur les photos à la page 35 de l'Annexe 4 du rapport Mazerolle du 8 janvier 2026 (P-EXP-4, photos du 2



octobre 2024) soit la position des colonnes avec une plaque de métal qui était au sol ;

[1041.1.2] à la photo centrale page 35 on voit une bande métallique, à cet endroit il y a une double solive qui fait en sorte qu'il n'y a aucune problématique qui a été observée en ce qui a trait à la structure de cette terrasse-là, ça correspond aux exigences 9.23.6.2 (*Poteaux extérieurs*), 9.23.8.3 et son Annexe A (*Poutre composée d'éléments en bois*) ;

[1041.2] en réponse aux commentaires de l'ingénieur Mazerolle (page 6 de du 8 janvier 2026, P-EXP-4), qui avait écrit

1) La résistance des solives du balcon fut vérifiée par calculs.
Résultat : OK.

2) La charpente (poutre multiportée, colonnes) et les fondations doivent être approuvées par un ingénieur, puisque le code n'offre pas de spécifications sur le dimensionnement.

3) La résistance de la poutre multiportée fut évaluée (sans calculs). Je suis d'avis que la résistance est insuffisante dû aux joints et aux charges imposées.

4) La résistance des colonnes fut évaluée (sans calculs) : la dimension m'apparaît adéquate aux charges imposées.

5) Connexion poutre-colonne : non-conforme au CCQ et aux règles de l'art. Les corrections apportées par l'entrepreneur n'apportent aucun changement significatif. Ce type de connexion ne permet pas de résister aux charges sismiques. Le code propose des modèles de connecteurs en acier. Les ancrages des plaques d'assise installées ne peuvent pas reprendre les charges latérales imposées.

Réf : Rapport d'expertise du 6 juillet 2023, section 7.7.6.1 (p. 74)

6) La fondation des colonnes (sonotubes en béton) est non conforme.
Voir item 131

Réf : Rapport d'expertise du 6 juillet 2023, section 7.2.5 (p. 23)

7) Le code n'offrant aucune spécification pour la poutre et des fondations, ces éléments structuraux doivent être conçus et approuvés par un ingénieur. Voir l'avis de l'ordre des ingénieurs du Québec à

l'ANNEXE 4

l'inspecteur Dubé affirme :

[1041.2.1] Monsieur Mazerolle, dans son rapport complémentaire à la page 6 parle qu'au niveau des solives il confirme que c'est correct, après ça il soulève des doutes concernant la résistance de la poutre, il soulève des doutes mais met entre parenthèses qu'il n'a fait aucun calcul alors que lui (Dubé) il n'a observé aucune déficience `;

[1041.2.2] en ce qui le concerne, les assemblages correspondent aux limites et aux exigences de la partie du Code 2010, il n'a vu



aucun désordre qui nécessitaient une intervention au niveau des balcons.

[1042] Il affirme qu'aucune déficience n'a été observée.

[1043] Monsieur Mazerolle fait des déclarations sans les prouver par calculs – sur place : il n'y avait de désordre.

Martin Bérubé

[1044] Pour lui c'est conforme il n'y a pas de désordre.

Contre-preuve de Claude Mazerolle

[1045] En réponse aux commentaires de Jeannot Dubé sur les sonotubes du balcon, Monsieur Dubé ayant exprimé le fait que la résistance des sonotubes était tout-à-fait adéquate ;

[1045.1] il soulève pour tous que lorsqu'on donne un avis d'ingénierie en précisant la résistance d'un élément de charpente de fondation, ça constitue un avis d'ingénierie – en vertu de l'article 2 de la *Loi sur les ingénieurs* ;

[1045.2] il aurait été approprié que Monsieur Dubé, comme pour Monsieur Bérubé comme pour l'Entrepreneur, lorsqu'on parle de résistance d'une charpente, on ne devrait pas donner un avis, on peut parler qu'il y a une fissure, que du béton est brisé, mais quand on vient conclure devant un Tribunal que la résistance est suffisante c'est du domaine de l'ingénierie parce que ça nécessite une analyse comportementale, du calcul, de connaître la profondeur des fondations, etc., il faut faire attention.

[1046] Le Tribunal lui indique qu'il oublie que c'est lui qui a le fardeau de la preuve, c'est à l'ingénieur Mazerolle (et aux Bénéficiaires) à prouver l'existence d'une malfaçon ou d'un vice, et en l'absence de preuve d'un désordre, il n'y a pas de renversement du fardeau de la preuve sur les épaules de l'Entrepreneur et de la GCR qu'il n'y en n'a pas.

[1047] Insistant néanmoins à donner son opinion juridique (alors que ce n'est pas son rôle), il produit une lettre d'une ingénieure conseillère en prévention de la pratique illégale de l'Ordre des Ingénieurs (sans mentionner que cette lettre ne fait que reproduire la Loi) :

Si un élément est conçu selon les solutions acceptables complètes de la partie 9 du Code national du bâtiment (CNB), il n'est pas nécessaire que les plans de cet élément soient préparés par un ou une ingénieur.e.

Si la partie 9 n'est pas ou ne peut pas être appliquée, ou si elle ne contient pas de solution acceptable complète pour un élément du bâtiment, un ou une ingénieur.e devra préparer les plans.

Julie Blanchard, ing., MBA

Conseillère en prévention de la pratique illégale

[1047.1] la lettre ne fait que reproduire la *Loi sur les ingénieurs* (I-9) qui stipule à l'article 3 :



3. Les activités réservées à l'ingénieur en vertu du premier alinéa de l'article 2 se rapportent aux ouvrages suivants:

1° un élément structural et un système mécanique, thermique ou électrique d'un bâtiment, **à l'exception des suivants**:

a) un bâtiment, autre qu'un établissement industriel, à l'égard duquel sont appliquées des **solutions acceptables complètes prévues à la partie 9 du Code national du bâtiment**, tel qu'il est incorporé dans le chapitre I du Code de construction (chapitre B-1.1, r. 2);

Décision sur le Point 130

[1048] La réclamation quant à la profondeur des semelles de la terrasse est rejetée.

[1049] D'une part,

[1049.1] l'ingénieur ne produit aucune photo des éléments de construction avant la pose qui ait pu démontrer ce qu'il dit (encore que la pose d'un isolant rigide ait pu permettre d'en diminuer la hauteur²⁹), n'a fait aucune exploration souterraine, mais s'emballe en citant le Code et une lettre de la pratique illégale de l'Ordre des ingénieurs.

[1050] D'autre part ;

[1050.1] l'Entrepreneur affirme qu'on est sous le gel ;

[1050.2] le témoignage de Frédéric Soucy est d'autant plus crédible que Pierre-Luc Dufour a affirmé avoir prolongé les fondations antigels par rapport aux plans pour une meilleure stabilité du bâtiment ;

[1050.3] il n'y a aucun élément de preuve qui permette de conclure comme le présuppose l'ingénieur.

[1051] Il n'appartient au Tribunal de remplir le fardeau de la preuve des Bénéficiaires en allant creuser lui-même.

[1052] De façon purement subsidiaire ;

[1052.1] le Tribunal rappelle que l'article 9.12.2.2 débute bien ainsi :

9.12.2.2. Profondeur minimale

1) **Sous réserve** des paragraphes **4) à 7)**, la profondeur minimale des fondations au-dessous du niveau du sol fini doit être conforme aux valeurs du tableau 9.12.2.2.

[1052.2] l'ingénieur Mazerolle omet le paragraphe 5 de l'article 9.12.2.2 qu'il ne mentionne nulle part, le tout dit de façon purement subsidiaire : « 5) Il est permis de diminuer la profondeur exigée au paragraphe 1) si des expériences antérieures sur le terrain démontrent

²⁹ À titre d'illustrations : *Maisonneuve et Constructions Vincent Michaud inc.*, 2025 CanLII 85541 (QC OAGBRN, Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/kf1xg>> par. [1113] et s. ; *Gagnon (Re)*, 2003 CanLII 56698 (QC OAGBRN, Claude Dupuis, ing.), <<https://canlii.ca/t/1trr0>> par. [26] ; GCR FT-9.4.4.4-01, intitulée « Caractéristiques du sol – Mouvements du sol dus au gel ».



qu'une profondeur moindre donne des résultats satisfaisants ou si les fondations sont calculées pour une profondeur moindre. ; »

[1053] Surtout, l'absence de problématique après quatre hivers dans cette région froide l'hiver, sont des indices de comportement satisfaisant au gel démontrant une « expérience locale », expression utilisée par le Cour supérieure dans *Lupien-Pilon c. Daneault*³⁰, expérience compatible avec les semelles installées selon la preuve.

Décision sur les Points 131 et 143

[1054] La réclamation des Bénéficiaires est rejetée, faute pour eux d'avoir rempli leur fardeau de preuve, à l'exception des 2x10 espacés (P-48.2 et autres).

[1055] Il y a eu un malentendu juridique :

[1055.1] c'est l'ingénieur Mazerolle qui a le fardeau de prouver la présence d'une malfaçon ou d'un vice puisque les Bénéficiaires en ont fait la réclamation, ce n'est pas l'Entrepreneur qui a ce fardeau ;

[1055.2] le Tribunal ne préside pas une commission d'enquête ; il ne s'agit pas d'égrainer les articles du Code national du bâtiment devant un entrepreneur qui devrait excaver autour de la maison construite et la démonter brique par brique pour que l'entrepreneur puisse prouver à l'ingénieur Mazerolle la conformité de son travail avec le Code et la règle de l'art ;

[1055.2.1] plutôt, le Tribunal entend un recours contre la GCR basé sur le Code civil du Québec adopté par l'Assemblée nationale du Québec et le *Règlement sur les bâtiments résidentiels neufs* adopté par décret du Gouvernement du Québec pour malfaçon et vice ;

[1055.2.2] le fardeau de la preuve repose sur les Bénéficiaires, il appartient aux demandeurs, les Bénéficiaires et leur témoin expert, à prouver l'existence d'une malfaçon ou d'un vice.

[1056] Quant à la plaidoirie de l'ingénieur Mazerolle que le conciliateur Bérubé ne devrait pas donner son avis, le Tribunal lui rappelle que :

[1056.1] c'est un décret du Gouvernement qui a établi le *Règlement sur le plan de garantie*, ce *Règlement* stipule (article 18) que la GCR envoie une personne qui procède à une inspection puis la GCR « statue », il n'est donc pas là pour donner son simple « avis » ou une opinion ;

[1056.1.1] la GCR a statué et c'est aux Bénéficiaires à prouver que la GCR aurait dû accueillir la réclamation en prouvant la malfaçon ou le vice.

³⁰ Expression utilisée dans *Lupien-Pilon c. Daneault*, 2015 QCCS 6146 (Hon. Michel Beaupré, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/gmt95>>



[1057] Ce sont les règles de la preuve prévues au Code civil, en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil³¹, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante*.

[1058] L'ingénieur Mazerolle parle de la pratique illégale mais ce dont il s'agit ici, c'est du fardeau de la preuve d'un bénéficiaire de la présence d'une malfaçon ou d'un vice ;

[1058.1] alors que l'ingénieur Mazerolle, au lieu de faire cette preuve spécifique, fait flèche de tout bois pour parler de tout sauf de prouver la malfaçon alors qu'absolument aucun désordre n'est constaté sur place, avec des opinions juridiques lancées à droite et à gauche pour palier au défaut de remplir son fardeau de preuve en prouvant de façon concrète, la présence d'une malfaçon.

[1059] Pour les sonotubes, l'ingénieur Mazerolle affirme que l'Inspecteur Dubé ne peut pas dire que c'est conforme car il n'est pas ingénieur ;

[1059.1] même si l'ingénieur Mazerolle est ingénieur ;

[1059.1.1] la GCR a statué à l'absence de malfaçon ou de vice ;

[1059.1.2] selon le Code civil et le *Règlement*, ce n'est pas à lui le témoin expert ingénieur de statuer mais bien le Tribunal d'arbitrage devant qui il a le fardeau de prouver la malfaçon, la simple allégation « ce n'est pas conforme » ou bien « l'autre partie n'a pas prouvé que c'est conforme » n'est pas une façon en faits et en droit pour remplir son fardeau de preuve.

[1060] La seule portion où la demande d'arbitrage est accueillie en la preuve à P-48.2, on voit clairement le jour entre les 2X10, les poutres composées ne doivent pas être espacée comme ça.

[1061] Si le Tribunal a accueilli l'objection de l'Administrateur que l'ingénieur n'avait pas parlé de patron de clouage avant l'audience, à l'audience le Tribunal a affirmé considérer ne pas avoir besoin de la preuve d'un ingénieur, à la simple vue de la photo P-48.2, pour ne pas ordonner de remédier à cet espacement ;

[1061.1] le Tribunal ajoute avoir comparé les versions de l'article 9.23.8.3 dans leur version 2010 et 2015, dans un cas, l'Annexe A et dans l'autre cas la note A-9.23.8.3, et ces versions sont les mêmes.

³¹ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »



Point 132 Hauteur du plafond de l'atelier de musique (Non Rec. – Ben.)**Point 31 Finition des murs – atelier de musique (Non Rec. – Ben.)****Point 32 Dégagement insuffisant au-dessus des ouvertures – atelier de musique (Non Rec. – Ben.)****Introduction**

[1062] Le Tribunal rappelle avoir déjà traité des Points 68 (hauteur du plancher du garage) et au Point 16 (hauteur de la dalle du garage), le plafond de l'atelier de musique est sous la dalle du garage.

[1063] La procureure des Bénéficiaires affirme que c'est aussi en lien avec le Point 31 (finition des murs) et Point 32 (dégagement insuffisant au-dessus des ouvertures).

Christian Morin

[1064] L'atelier de musique est un élément important comme projet de retraite, voulant alors faire de la musique, avec un minimum de 6 musiciens, y faire des enregistrements de groupe.

[1065] Donc ça prend de l'espace et un bon son.

[1066] Quand il a pris possession de la maison, il a vu que [le plafond] ce n'était plus du gyproc, que c'était un plafond suspendu.

[1067] Le plafond suspendu était de deux niveaux et c'était très bas ;

[1067.1] le niveau le plus haut qui est au niveau d'une poutre était bas et l'autre encore plus bas ;

[1067.2] dès son arrivée il l'a mentionné à Pierre-Luc Dufour qui a répondu qu'il en parlerait avec l'Entrepreneur ;

[1067.3] le Tribunal lui demande :

[1067.3.1] avez-vous mis ça sur votre formulaire de réception ?

[1067.3.2] il répond non, il n'a aucune idée du pourquoi « on parlait de toutes sortes de choses qu'on n'a pas mentionnées » ;

[1067.4] c'est tellement bas qu'il n'y a pas de cadrage de porte ;

[1067.4.1] il a dû mettre une poutre après le plafond suspendu pour poser un rideau, pour ouvrir la porte il faut enlever la poutre.

[1068] À la feuille 9 du plan P-2 on voit l'atelier sous le garage, on voit « Poutre d'acier », on voit un espace entre la poutre et le haut des deux portes mais en réalité le plafond est plus bas ;

[1068.1] les deux portes sur le plan ont un cadrage mais pas les deux autres portes n'ont pas de cadrage ;

[1068.2] la page 38 de la décision du 14 septembre 2023, montre sur la photo de gauche une porte entre l'atelier et l'aire de vie du rez de jardin, il y a un cadrage, mais à droite de la même photo de gauche, les deux



portes qui mènent à l'extérieur, en haut il n'y a pas de cadrage et le reste de la maison c'est un plafond de 8 pieds, on s'attendait à avoir au moins sept pieds, mais ici on n'a pas le cadrage ;

[1068.2.1] lui n'a aucune idée de la hauteur, il ne l'a pas mesurée ;

[1068.2.2] il a dû mettre une pôle à rideau car il n'y a pas de cadrage après le frame du plafond suspendu.

[1069] Il montre le plan, page 6, c'est écrit en lettres majuscules ATELIER/MUSIQUE, ça démontre qu'il devait y avoir une poutre, donc pas de plafond sur deux niveaux, on a les deux portes sur le plan au sud, qui rouvrent du bon côté, quant à la hauteur du plafond à la page 9, on a 8 pieds et 6 pouces de la terrasse extérieure au balcon (voir à droite), on voit que la poutre arrive flush au cadrage.

[1070] On avait prévu que le plafond de cette pièce soit en gypse, uni, c'est sûr qu'il s'attendait qu'il soit uni, pas deux paliers de plafond ;

[1070.1] le Tribunal lui demande : « je vois ça où sur les plans que ce devaient être uni » ;

[1070.1.1] il répond on le voit, c'est uni, il n'y a pas deux niveaux mais il a [maintenant] deux niveaux.

[1071] En contre-interrogatoire ;

[1071.1] à la question, c'était visible à la réception ? Il répond « exactement j'ai dit il me semble que c'est bas et pourquoi deux paliers » ;

[1071.1.1] il ne l'a pas vu avant d'entrer, il n'est pas allé en bas il n'y avait pas d'escalier.

Claude Mazerolle

[1072] À la page 15 de P-EXP-4 (8 janvier 2026), il a fait un croquis de l'élévation de l'Atelier de musique, pontage et béton, on voit les poutres d'une hauteur de 310 mm et le sous-plafond, hauteur nette : 1980 mm ou 6,5 pieds alors que le Code exige une hauteur minimum de 2100 mm parce que c'est une pièce habitée, un atelier de musique ;

[1072.1] le plan d'origine montre que le garage et la maison ont sensiblement le même niveau, le plan d'origine ne fournit pas d'élévation sur les niveaux de rez-de-chaussée ou sur les niveaux du seuil de plancher du sous-sol ou le niveau du seuil de la route, donc ça ne permet pas de savoir si on est à la bonne élévation –

[1072.1.1] si ces informations-là avaient été placées sur les dessins, on aurait été capable de constater que l'élévation du plancher de cuisine se situe à environ 460 mm plus haut que le plancher du garage, ce qui n'est pas apparent du tout lorsqu'on regarde le plan 1 ;



- [1072.1.2] le plancher du garage prend à lui-même une hauteur de 490mm, si on retire cette hauteur-là de l'élévation on obtient une hauteur sous plafond qui est vraiment très faible, plus faible que ce que le Code permet ;
- [1072.1.3] si l'élévation du rez-de-chaussée avait été signifiée, on aurait pu constater qu'entre le rez-de-chaussée et le plancher du garage ce n'est pas une marche qui serait requise comme le montre le plan P-2 p 9 sur 10, mais bien deux marches parce que la distance est assez importante on a l'équivalent de trois contre-marches presque 24 pouces au total ;
- [1072.1.4] au croquis de la page 15, quand il n'y a pas d'encombrement de la poutre en haut, on aurait eu une hauteur jusqu'au mur arrière (à gauche) du 7 pieds mais avec la poutre on n'a pas de place au niveau des ouvertures pour placer des rideaux ou des accessoires pour cacher l'ouverture, dans les règles de la construction on garde toujours une hauteur au-dessus des ouvertures pour permettre la pose de rideaux – il y a une illustration à ce sujet dans une fiche technique de la GCR ;
- [1072.1.5] on a deux niveaux de plafond à cause de l'encombrement des poutres, lorsqu'on arrive au 2/3 de l'espace de l'atelier on doit abaisser le plafond pour passer sous les poutres, si on avait continué cette hauteur à l'horizontal on n'aurait pas pu ouvrir les portes ;
- [1072.1.6] la ligne rouge sur le croquis est le plafond suspendu pour cacher les deux poutres, qui fait les 2/3.

Frédéric Soucy

[1073] Il n'y avait pas de finition d'incluse au contrat ;

- [1073.1] c'est en cours de route que Monsieur Morin a demandé comment on pourrait finir cette pièce – on en est venu à la conclusion qu'avec les poutres qui étaient là, la façon la plus facile de venir fermer le plafond sans limiter la hauteur supplémentaire, c'était en venir à un plafond suspendu ;
- [1073.2] il ajoute lui avoir expliqué tout ça (le plafond suspendu) en place, Monsieur Morin lui avait demandé comment on pourrait terminer ce plafond-là, j'aimerais ça le finir – il lui a expliqué comment on voyait ça, ce qui serait possible on était limité au niveau des portes – on lui a expliqué en détails comment ça allait être fait ;
- [1073.3] et les travaux ont été faits alors que le client était sur place, il le voyait pendant les avancements de travaux, ça; n'a jamais été problème avant la dénonciation ;
- [1073.4] en contre-interrogatoire, à la question pour réussir à mettre le plafond plus haut du côté de la porte de sortie du côté du lac, vous avez



dû couper la mousse de près du tiers – il répond oui, si vous remarquez sur la facture il y a un crédit d'Isolation GS parce que le gars qui a fait la job en a mis trop épais ça lui a donné de l'ouvrage pour couper ça ; l'épaisseur requise est encore là parce qu'il y avait 8 – 10 pouces par endroit de sinueux, on a enlevé ce qui était de trop.

[1074] Pour la finition des murs, cette pièce n'était pas prévue à être terminée.

[1075] La décision a été prise sur place avec le client quant à l'option qui allait être faite.

[1076] Ça ne faisait pas partie du contrat (initial), il ne voit pas de désordre à ce niveau.

[1077] C'est le client en cours de route qui lui avait demandé qu'il aimerait terminer cette pièce, et c'est les travaux qu'on a faits.

[1078] Il n'y a pas d'anomalies.

[1079] En contre-interrogatoire :

[1079.1] à la page 62 de la première décision 9733, est-ce qu'on voit un dégagement en haut des portes ?

[1079.1.1] il répond non, si c'est conceptionné comme ça dans le plan.

[1080] Le Tribunal lui demande :

[1080.1] Monsieur Morin s'attendait à avoir un plafond en gypse ?

[1080.1.1] il répond dans le garage, dans l'atelier il n'y avait aucune finition parce que ça ne respectait pas les budgets ;

[1080.2] comment ça se fait qu'il y ait un plafond suspendu ?

[1080.2.1] il répond parce que quand on a fait le projet il a fait la demande, combien ça peut coûter pour faire la pièce – il lui a répondu : écoute, il reste du gyproc si tu veux je te pose le gypse je te le donne, ça va prendre un heure on va le poser, je te demande juste de payer le plâtre/peinture, à ce moment-là c'est ce qui est arrivé ;

[1080.2.2] par la suite il (Morin) a demandé comment on peut terminer le plafond, il (Soucy) lui a expliqué on pourrait faire un gyproc, un plafond suspendu qui s'en vient le plus près possible des colonnes et dégager les portes – la seule option de son côté qu'il était capable d'offrir, c'était la seule solution qu'il trouvait

[1080.3] je vais trouver ça dans les échanges textos ?

[1080.3.1] il répond non, c'est toujours sur le chantier, Monsieur Morin est sur le chantier avec lui, ils habitent au même endroit, c'est toujours sur un lien de confiance – aujourd'hui il est dommage de témoigner sur des faits qu'il n'a pas toujours des écrits



[1081] En contre-interrogatoire, à la question :

[1081.1] à quel moment vous nous avez dit qu'il y aurait là un plafond suspendu à l'atelier de musique alors que partout ce n'est pas comme ça, et du montant ?

[1081.1.1] il répond c'est vous qui êtes venu, on était en bas dans l'atelier, vous avez demandé comment on pourrait finir cette pièce, il (Soucy) lui a expliqué comme lui le ferait, ce qui était possible pour limiter de rabaisser les plafonds pour ne pas refaire un frame et refaire du gypse – parce que contourner toutes les poutres c'était de l'ouvrage et ça faisait beaucoup de frais s'il fallait faire venir le plâtrier – il lui a expliqué le processus du plafond suspendu, comment on pourrait procéder avec la limitation qu'on avait avec les ouvertures des portes – vous avez dit « parfait c'est une bonne idée on y va de même ».

Jeannot Dubé

[1082] À son arrivée sur place, il en a profité pour faire des prises de mesure.

[1083] On a vu tout à l'heure que la hauteur du plancher était conforme au plan ; entre les deux planchers la dénivellation est correcte.

[1084] Ce qui était prévu sur les plans, c'était une structure d'acier, c'est-à-dire deux poutres, une poutre de support avec un pontage d'acier et une dalle de béton.

[1085] Lors de l'exécution, afin de réduire l'abaissement à l'unique poutre prévue au plan, l'Entrepreneur a fait une vérification pour réduire cet abaissement en faisant l'application de deux poutres d'acier ;

[1085.1] l'ingénieur a fait son analyse, son calcul en fonction d'une structure de support avec deux poutres d'acier, c'est ce qui a été construit, soit deux poutres d'acier.

[1086] Cependant, en plus de ce qui apparaît au plan, il fallait isoler pour respecter les normes de Novoclimat, isoler entre l'atelier et le garage ;

[1086.1] l'application de l'isolant représentait environ 4 pouces d'isolant polyuréthane giclée ;

[1086.2] quand il prend sur place la mesure sous l'isolant de polyuréthane, il a 86 pouces [7,17 pieds] du dessus du plancher de l'atelier à aller sous le polyuréthane giclé ;

[1086.3] suite à ça il y a eu des discussions entre l'Entrepreneur et le propriétaire pour procéder à une finition, la proposition faite qui aurait le moins d'impact était d'y aller avec une structure de plafond suspendu, ce qui fait qu'on s'est ramassé avec une hauteur de plancher-plafond de 77 ½ pouces [6,46 pieds, ou 6 pieds 3,8 pouces], on est quand même 80 pouces sous les poutres d'acier ;



[1086.3.1] du plancher aux poutres d'acier, on a 80 pouces, le plafond suspendu est juste en dessous, le plus près possible, à 77 ½ pouces – d'où la hauteur actuelle qui est un résultat des composantes et du souhait d'avoir une finition.

Martin Bérubé

[1087] Il avait écrit :

[1087.1] Point 132 :

Date de la première observation **19 mars 2023** : Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, tel que mentionné au rapport de l'ingénieur Claude Mazerolle qu'ils ont mandaté, qu'au début des travaux, l'élévation du seuil d'accès au garage fut abaissée de 762 mm, laquelle modification l'expert attribue à la grandeur de la porte de garage qui exige des contraintes pour sa hauteur nette et le mécanisme au plafond.

L'expert indique que si cette situation avait été connue des bénéficiaires dès les débuts de la construction, ces derniers auraient pu sélectionner un autre type de porte, ce qui aurait permis d'éviter que soit réduite la hauteur sous plafond de l'atelier de musique.

Lors de l'inspection en compagnie des bénéficiaires et du représentant de l'entrepreneur, l'administrateur a observé la hauteur de l'atelier de musique au niveau du rez-de-jardin, mais ne peut conclure à l'effet qu'il s'agit d'un désordre. Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement

[1088] Pour lui, c'est une problématique apparente non dénoncée à la réception, ni lors de la première dénonciation de janvier 2023.

[1089] Pour la hauteur du plafond, il n'y a pas de désordre.

[1090] Il avait aussi statué :

[1090.1] Point 31 :

Réclamation : Date de **première observation 11 juillet 2023**

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 13 octobre 2023, qu'une section de mur n'a pas été complétée au-dessus de la porte extérieure de l'atelier de musique.

Lors de l'inspection, l'administrateur a observé la situation et considère qu'elle était apparente lors de sa [à l'expert] première investigation en mars 2023, sans toutefois qu'elle ne fut mentionnée au rapport de l'expert mandaté par les bénéficiaires.

Au surplus, l'administrateur est d'avis qu'elle ne constitue pas une malfaçon. Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation des bénéficiaires en ce qui a trait audit point.

[1090.2] Point 32 :

Réclamation : Date de première observation **6 juillet 2023** :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 13 octobre 2023, que le dégagement au-dessus des ouvertures est insuffisant dans l'atelier de musique, avec pour conséquence qu'il serait impossible d'y poser des



accessoires pour rideau, situation qu'ils attribuent au fait que le plafond serait trop bas.

Lors de l'inspection, l'administrateur a observé la situation et considère qu'elle était apparente lors de la première investigation en mars 2023 de l'expert mandaté par les bénéficiaires, sans toutefois qu'elle ne fut mentionnée au rapport de l'expert mandaté par les bénéficiaires.

Au surplus, l'administrateur est d'avis qu'elle ne constitue pas une malfaçon.

Décision sur les Points 132, 31 et 32

[1091] La réclamation sur ces trois points est rejetée vu le contenu du *Règlement*.

[1092] Quatre arrêts de la Cour d'appel ont décrété que le contenu du *Règlement* est d'ordre public.

[1093] Les réclamations des Bénéficiaires ont été rejetées sur la base d'absence d'une malfaçon alors même que les problématiques étaient apparentes.

[1094] L'article 10 dit en toutes lettres que les malfaçons apparentes doivent être dénoncés à la réception ou dans les trois jours de l'emménagement et il y a eu une inspection pré-réception valable à l'intérieur de la maison ;

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;

[1095] Les Bénéficiaires ont emménagé en novembre 2022 et n'ont nullement apporté de preuve à l'encontre de la décision de la GCR qui rejette leur réclamation sur la base du fait que c'était apparent depuis novembre 2022 ;

[1095.1] quant au Tribunal, les dates de premières observations alléguées sur ces points, soit le (Point 31) 11 juillet 2023 et (Point 32) 6 juillet 2023 apparaissent non crédibles sans preuve pour les soutenir, de plus leur expert ingénieur a produit un premier rapport le 19 mars 2023, quant au Point 132 19 mars 2023, pour lequel il y a base de débat sur une différence de 762mm pour un seuil d'accès pour le garage, le Tribunal conclut comme la GCR qu'il n'y voit pas de désordre.



Point 133 Absence de protection contre l'humidité entre le béton et les éléments de bois de la charpente (Non Rec. – Ben.)

Point 159 Absence de protection contre l'humidité entre le béton et les éléments de bois de la charpente (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[1096] La procureure des Bénéficiaires dit que le Point 133 est lié au Point 159.

Martin Bérubé

[1097] Pas de problématique.

Claude Mazerolle

[1098] Page 25 du rapport du 25 juin 2023, section 7.3.2 – pour éviter la contamination du bois par la montée de l'humidité à travers le béton, le Code exige qu'on mette un rupteur thermique, une membrane qui ne permet pas à l'eau de traverser, un pare vapeur suffit ;

[1098.1] l'Entrepreneur a placé son rupteur thermique dans son coffrage entre les deux lisses de bas de son mur mais ce rupteur doit être placé entre le béton et le bois pour stopper la remontée de l'humidité ;

[1098.1.1] dans certains cas les photos ne montrent pas qu'il y a un rupteur thermique ; l'Entrepreneur lors de leur rencontre a dit en avoir mis un mais il était entre les 2- 2 x 6, ce qui n'est pas le bon endroit, il doit être entre le béton et le bois ;

[1098.1.2] sur les photos 12 et 13 il n'a pas observé de rupteur thermique ;

[1098.1.3] sur la photo 14 et 15 à la page suivante, il n'a pas observé de rupteur thermique – s'il y en avait un, on le verrait entre la pièce de bois 2x6 et le béton ;

[1099] A P-49.5, c'est le trou de l'escalier qui mène au sous-sol, on est en façade du bâtiment, le mur de droite est le mur extérieur de façade, on doit avoir un rupteur thermique entre le béton et le bois – on n'en voit aucun sur cette photo.

[1100] A P-49.1 : l'Entrepreneur lui a expliqué avoir mis un 2x6 dans son coffrage, le 2X6 qui va être figé pour de bon dans le béton sur lequel il va attacher son départ de mur ; il lui a dit avoir mis son rupteur thermique sur le dessus de ce 2X6, lorsqu'il commence son mur, la structure de bois vient s'asseoir par-dessus le rupteur thermique ;

[1100.1] mais le rupteur thermique est alors entre deux pièces de bois, alors que son rôle est d'être entre le béton et le bois pour stopper la remontée d'humidité sinon l'élément de bois avec le temps peut pourrir – ce résultat n'est pas conforme aux objectifs du Code d'avoir un élément qui stoppe la remontée de l'humidité, ce n'est pas conforme à la règle de l'art.

[1101] En contre-interrogatoire,



[1101.1] à la vue d'une photo en E-17, il dit que ça confirme son témoignage, on voit le rupteur, soit la membrane blanche qui est là, déborde de la lisse du 2 par 6, on voit qu'elle est placée entre les deux bois 2 x 6 ;

[1101.1.1] elle ne doit pas se situer entre les bois, mais se situer entre le béton et le bois, le but du rupteur thermique est de stopper la remonter d'humidité pour pas qu'elle affecte le bois et le faire pourrir, le rupteur thermique est toujours mis entre le bois et le béton c'est clair dans le code – 9.23.2.3.1 – ;

[1101.2] à la question, si je vous dis que le bois est dans la fondation, un 2 par 4 en bois traité ;

[1101.2.1] il répond que **si c'est en bois traité, le Code le permet de ne pas avoir de rupteur entre le bois traité et le béton** ;

[1101.3] à la question, vous n'avez aucune idée si ce bois-là a été traité ou non ?

[1101.3.1] il répond que quand il a parlé à l'Entrepreneur, ce dernier ne lui a jamais parlé qu'il y avait du bois traité dans sa fondation, c'est très rare que du bois traité soit livré au chantier dans la construction d'une maison, c'est très rare, c'est du bois non traité, de l'épinette sapin de qualité 1 – 2, des standards ;

[1101.3.2] le bois traité sur le marché est de couleur brun, de couleur vert, quand il regarde la photo en E-17, il ne voit pas d'éléments bruns, d'éléments verts – il constate que c'est un bois non traité ;

[1101.3.3] il ajoute que le bois doit être traité et incisé, si c'était le cas on le verrait, il y aurait une série de petits points, du picotement à travers le bois par lequel le préservatif pénètre – ce qu'il ne voit pas, donc il conclut être en présence d'un bois non traité.

Frédéric Soucy

[1102] Le client mentionne qu'il n'y a pas d'éthafoam entre le béton et la lisse pour recevoir les poutrelles de plancher.

[1103] On a fait la preuve (E-17, photos du 31 août 2022) que l'éthafoam était bien en place et que le tout est conforme, les éléments sont bien là on voit la bande d'éthafoam blanche, la ligne sous le 2x6, qui se retrouve sous les poutrelles de plancher, donc l'éthafoam qui vient faire le bris thermique entre la fondation et la lisse qui vient recevoir le plancher.

[1104] Les éthafoams sont en place pour le bris thermique entre la lisse et le béton.

[1105] Dans le béton il y a une lisse en 2x4 en bois traité et après ça il y a la lisse du plancher qui elle, il y a le bris thermique ; le bois dans le béton est du bois traité on voit sur l'image la différence de couleur entre les deux.



[1106] En contre-interrogatoire, vous avez dit que les étapes étaient le ciment, un bois traité, un éthafoam et une planche ?

[1106.1] il répond c'est faux – il y a une lisse dans le béton, il y a un éthafoam, il y a la lisse pour le plancher – il y a une lisse dans le béton et une lisse en haut – la lisse est intégrale dans le béton, par la suite il a un éthafoam, après ça il a la vraie lisse qui elle est boulonnée à la fondation qui vient rattacher les poutrelles de planchers, le bois traité est dans la fondation.

Jeannot Dubé

[1107] Lorsqu'on fait une fondation, normalement les compagnies spécialisées en coffrage doivent insérer à l'intérieur du coffrage une première pièce de bois qui elle, demeure intégrée au béton et pour être conforme elle doit être en bois traité – ce 2x4 là est le premier morceau intégré au béton ;

[1107.1] lorsqu'on décoffre, avant de procéder à la construction en bois régulier, en épinette, là on met un éthafoam à ce moment-là, c'est ce qu'on retrouve sur les dessins à son Annexe ;

[1107.2] il y a un éthafoam qui est entre le 2X4 intégré au béton et la lisse de 2x6 qu'on met là-dessus, par-dessus la fondation pour recevoir les poutrelles et pouvoir les fixer – l'éthafoam par-dessus on le voit, quant au 2X4 il ne peut pas avoir de l'éthafoam en dessous il est intégré dans le béton, c'est pour cela qu'on demande qu'il soit en bois traité ;

[1107.2.1] c'est comme cela dans toutes les résidences.

Martin Bérubé

[1108] Il n'y a pas de désordre, ça a été clairement prouvé qu'il y avait présence de par les photos prises à la construction, soit la partie de bois traitée coulée dans la fondation avec l'éthafoam, pour lui il n'y a pas de désordre.

Décision sur le Point 133

[1109] Vu la preuve, la réclamation sur les Points 133 et 159 est rejetée.

[1110] La preuve est très claire et ne laisse pas la moindre parcelle de doute que la réclamation et la prétention de l'ingénieur Mazerolle étaient non fondées.

Point 135 Conduit non retiré dans la semelle de la fondation (Non Rec. – Ben.)

[1111] Voir au Point 71 ci-haut.

Point 136 Dégagement entre le sol et le revêtement extérieur non conforme (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[1112] Le Tribunal réfère aussi à la preuve entendue sous les points regroupés sous le Point 71 ci-haut.

Claude Mazerolle

[1113] Il réfère à la page 25 de P-EXP-2 sur le dégagement hors sol et la photo 38 « La hauteur hors sol des trappes est trop faibles » ;



[1113.1] la prise d'air doit être au moins à 450 mm ou égale à l'épaisseur prévue de la couche de neige, selon le plus élevé (CCQ 2015 9.32.3.13 Prises d'air extérieur et bouches d'extraction, la version 2010 applicable est au même effet³²), le sous-sol fini correspond à la ligne de goudron ;

[1113.2] le Tribunal demande si on a mesuré, il dit que la hauteur du béton est de 125 mm ;

[1113.2.1] il l'a mesuré sur un côté de la maison et le canexel ont des feuilles d'à peu près 4 pouces plus le joint, alors qu'il faut environ 18 pouces ;

[1113.2.2] il réfère à la première photo en liasse P-38 (100008496) où on voit la mesure de 14 pouces du sol (à partir de 6 pouces sous la ligne de goudron) – on est à 8 pouces au lieu de 18 pouces, la ligne de goudron est la ligne de pelouse finale.

[1114] Les conséquences : les trappes trop basses, la neige va boucher les sorties, ça peut endommager les ailettes des sorties d'extraction des prises d'air.

Frédéric Soucy

[1115] Le dégagement actuellement entre le sol et le revêtement est conforme, il respecte les exigences du fabricant et quand il fait le nivellement les distances ont été respectées.

Jeannot Dubé

[1116] Il n'y a pas de désordre quant au remblai.

[1117] Lors de sa visite sur place (février 2025), on a fait le tour avec Monsieur Mazerolle, ça a été discuté, on s'était entendu que le long du garage c'est un peu normal que le terrain remonte parce qu'on ne peut pas avoir une marche pour rentrer avec un véhicule, faut que le terrain relève un peu pour être capable d'entrer dans le garage, mais c'est une situation normale, c'est strictement là et non de façon générale, et Monsieur Mazerolle comprenait parfaitement la situation et dit que c'était acceptable ;

[1117.1] il ajoute un aparté : sur place, plusieurs points avaient été discutés, réglés mais suite à son rapport, il n'a pas reçu de document ou rien ne lui a précisé que des points étaient réglés.

[1118] Il a des photos en Annexe 136, le manufacturier exige 8 pouces du sol (il a mis cela à la 2e page de l'Annexe) – c'est sur les coins du garage que le sol remonte pour faire une entrée vers le panneau (la porte) du garage, c'est la façon de le faire selon la règle de l'art, c'est strictement vis-à-vis l'entrée du garage, pour le reste tout est conforme

³² 2) La distance entre la partie inférieure d'une prise d'air et le niveau du sol aménagé, ou toute surface horizontale permanente située au-dessus ou au-dessous du niveau du sol, doit être d'au moins 450 mm ou égale à l'épaisseur prévue de la couche de neige, selon la plus élevée de ces valeurs.



Martin Bérubé

[1119] Il avait écrit :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, tel que mentionné aux rapports des 19 mars et 6 juillet 2023 de l'ingénieur Claude Mazerolle qu'ils ont mandaté, qu'un dégagement de 200 mm doit être présent entre le niveau du sol fini et un revêtement extérieur sensible à l'humidité, lequel dégagement serait de 125 mm selon l'expert, avec pour conséquence que l'exigence ne serait pas respectée.

Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et ne partage pas l'avis de ce dernier, le dégagement au pourtour du bâtiment étant de 8 pouces, lequel devra cependant faire l'objet d'une révision lors du nivellement brut à compléter et reconnu au point 122 de la présente décision.

[1120] Pour lui c'est conforme, la finition au niveau du sol devra être adaptée, il parle du terrassement.

Décision sur le Point 136

[1121] Vu la preuve, incluant le témoignage de l'inspecteur Dubé et du conciliateur Bérubé, la réclamation des Bénéficiaires est rejetée.

Point 143 Insuffisance de la résistance de la charpente de la terrasse (balcon) et des fondations (Non Rec. – Ben.)

[1122] Voir Point 130 ci-haut.

Point 144 Absence de vitrage triple verre à la porte d'entrée et à la fenêtre de la chambre du sous-sol (Non Rec. – Ben.)

Christian Morin

[1123] Le devis disait qu'on avait du triple verre partout ;

[1123.1] à P-1, le devis dit : « Porte et Fenêtre en pvc, triple verre, double gaz (Fenplast) ».

[1124] Au premier hiver, 2023, il a vu une épaisseur de glace et quand ils sont venus changer une porte vitrée car on avait demandé avec givre et elle est arrivée sans givre, l'installateur de Fenplast a dit que ça n'existait pas des portes triple verre pour une vitre de porte d'entrée, porte piéton ;

[1124.1] s'il avait su il aurait pris une porte pleine avec un œil magique, eux se sont retrouvées avec des portes double verre.

[1125] En contre-interrogatoire ;

[1125.1] s'il se souvient avoir eu une soumission au niveau des portes et fenêtres de la maison par Monsieur Soucy?

[1125.1.1] il répond lorsqu'on a demandé une preuve de facturation ;

[1125.2] vous n'avez pas eu de discussions avant ?



[1125.2.1] il répond oui il en a eu, avec ceux qui font les planchers, parce que quand il est entré, à gauche il y avait des portes – il n'avait jamais vu les portes qu'il allait avoir chez lui, il y a quatre portes piétons, il ne les avait jamais vues, ni les fenêtres ;

[1125.3] avez-vous reçu une soumission pour approbation?

[1125.3.1] il répond non il ne se rappelle pas avoir vu ça ;

[1125.4] est-ce qu'il se rappelle qu'il a été question d'un acompte pour le chantier, que Monsieur Soucy vous a demandé de fournir un acompte pour les portes et fenêtres ?

[1125.4.1] il répond qu'il ne s'en souvient pas, – s'il a demandé un acompte, il va sûrement dire oui mais il a souvent demandé à voir les portes, « je n'ai jamais choisi les portes, j'aimerais les voir, il aurait peut-être dit non je ne les veux pas » ;

[1125.4.2] il n'est jamais allé à Fenplast de Rimouski ;

[1125.5] avez-vous déjà vu la soumission pour les portes et fenêtres (E-9) datée du 2022-04-14 par Portes et Fenêtres Rimouski ?

[1125.5.1] il répond non ;

[1125.6] il n'y a jamais eu de discussions entre vous et Monsieur Soucy sur cette soumission-là ?

[1125.6.1] il répond non ;

[1125.7] avez-vous le contrat pour les portes et fenêtres, avant qu'elles soient commandées ?

[1125.7.1] il se rappelle seulement qu'alors que l'hiver s'en venait, Soucy lui a envoyé une photo pour une date de livraison – non il n'a pas vu de contrat (ni signé un contrat) ; le procureur lui montre E-10, Contrat Portes et Fenêtres et le Tribunal lui dit : vous montrez un document intitulé « contrat » signé par aucune personne ; le procureur dit c'est le contrat entre le fournisseur et l'Entrepreneur daté du 2022-06-22, peut-être y a-t-il une version signée il aura peut-être des témoignages là-dessus ;

1125.7.1.1. par la suite le procureur dit ne pas avoir de version signée ;

[1125.8] est-il au courant qu'entre la soumission et le contrat, il y a un changement que certaines portes et fenêtres ne pourraient pas avoir du triple verre ?

[1125.8.1] il répond non, il n'avait jamais vu ça, il s'est toujours fié au devis, et le devis mentionnait porte fenêtre triple verre – les discussions avec l'Entrepreneur n'ont pas porté là-dessus



double verre vs triple verre, mais de mettre une porte givrée à l'entrée, il n'a jamais été question de double verre, ça a toujours été triple verre ;

[1125.8.2] quand on a parlé de double verre, c'est quand on a fait une tournée de dénonciation, à un moment donné ça a gelé, il a pris des photos et là il a appris que c'était du double verre ;

[1125.9] est-ce que vous savez pourquoi il fallait agir rapidement pour les portes et fenêtres ?

[1125.9.1] il répond à cause du froid ça aurait été compliqué de faire du gyproc dans le garage dont la porte n'était pas arrivée faire les joints et peindre ;

[1125.10] le procureur lui montre la pièce E-12, un échange de textos du 18 juin 2022 :

Morin « nous aimerions passer pour un 15 à 20 minutes pour prendre possession de la clef et discuter des fenêtres et du contrat »

Soucy « pas disponible adj dsl »

Morin « pas aujourd'hui, demain »,

Soucy « demain oui »

Morin « donc ok pour demain, te texte en route »

[1125.10.1] à la question, est-ce que c'est vous qui avez échangé ces textos ? On parle de contrat que vous dites n'avoir jamais vu?

1125.10.1.1. il répond que ce n'est pas clair, on a parlé des portes quant aux fenêtres, pas sûr.

Frédéric Soucy

[1126] Les portes et fenêtres ont été discutées à plusieurs reprises avec les clients, il a des preuves textos, ils ont fait des modifications à plusieurs reprises, les clients étaient conscients de ça.

[1127] Les clients ont demandé le triple verre, puis à la suite les explications il a offert de remplacer la fenêtre car étant donné que le fournisseur ne fabrique pas le triple verre coulissant c'était la raison pour laquelle il n'y avait pas de triple verre au sous-sol ;

[1127.1] la seule façon d'avoir avec ce fournisseur un triple verre, c'était d'avoir une fenêtre à battant et non coulissant ;

[1127.2] il avait même sorti une soumission, il a offert de la remplacer ça a été refusé ;

[1127.2.1] même si les clients étaient conscients, on a passé item par item, on a fait des modifications par la suite, on a changé la fenêtre dans la porte pour une givrée, on a fait ce qui était



demandé mais par la suite on nous mentionne qu'il y a eu un non-respect ;

[1127.2.2] le contrat a été effectué à la base avec la commande de portes et fenêtres faite et choisie avec les clients ;

1127.2.2.1. il avait une version initiale par rapport aux plans et les clients ont remodifié par la suite les items, ils ne peuvent pas dire qu'ils n'étaient pas au courant ;

[1127.3] ce qui est installé n'a aucun désordre, Fenplast s'est même déplacé et a validé que c'était conforme sans problématique.

[1128] Le procureur réfère à E-9, E-10, E-12 et la pièce sur les échanges texte E—7.

Martin Bérubé

[1129] Il avait statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, tel que mentionné aux rapports des 19 mars et 6 juillet 2023 de l'ingénieur Claude Mazerolle qu'ils ont mandaté, l'absence d'un vitrage triple verre à la porte d'entrée et à la fenêtre de la chambre du sous-sol. L'administrateur n'a pas retrouvé au contrat signé entre les parties, de quelconques informations à l'effet que du vitrage triple verre était requis pour ces endroits

[1130] Il l'avait rejeté pour absence de preuve, c'était conforme.

[1131] A l'audience, l'Entrepreneur a dit qu'il ne pouvait pas avoir du triple verre.

Décision sur le Point 144

[1132] La réclamation est rejetée sur la base du fait que le Tribunal ne voit pas en quoi le plan de garantie couvre la vente d'un genre de porte qui, d'après Fenplast, n'existait pas même si cela apparaissait dans un devis de l'Entrepreneur avant que la commande finale de portes et fenêtres ne soit faite de l'accord des Bénéficiaires même s'ils affirment n'être jamais allés à Rimouski les voir physiquement.

[1133] D'après l'Entrepreneur, le fournisseur ne fabrique pas le triple verre coulissant c'était la raison pour laquelle il n'y avait pas de triple verre au sous-sol.

[1134] D'après le Bénéficiaire, l'installateur de Fenplast a dit que ça n'existait pas des portes triple verre pour une vitre de porte d'entrée.

[1135] A leur plan de plaidoirie, les Bénéficiaires demandent que le Tribunal ordonne que le devis soit respecté mais comment le Tribunal peut-il ordonner la pose d'un modèle de porte Fenplast non-existant?

[1136] Le devis dit : « Portes et fenêtres en PVC, triple verre, double gaz (Fenplast). »



[1137] Pour le Tribunal, c'est comme signer un devis pour une Honda³³ de couleur brune, puis se faire dire par Honda que des Honda brunes, on n'en fait pas, et demander au Tribunal d'ordonner la livraison d'une Honda brune.

[1138] Enfin, dernier élément : le Tribunal considère que sans accord final des Bénéficiaires, la commande de portes et fenêtres n'aurait pas été faite ; ce n'est qu'a posteriori que les Bénéficiaires se plaignent de leur accord, disant ne s'être jamais déplacé à Rimouski voir de visu les portes et fenêtres, mais considérant qu'ils ont reçu les biens selon la commande effectuée et que ces biens n'ont pas de désordre, il n'y a rien que le Tribunal puisse légalement ordonner dans le cadre du plan de garantie pour leur triple verre, à tout le moins, il n'y a rien que les Bénéficiaires aient demandé qu'il a pu leur accorder sur ce point.

Point 149 Dégagement vertical des trappes d'air non conforme (Non Rec. – Ben.)

Point 50 Dégagement hors sol des trappes d'air (N'a pas à statuer – Ben.)

Frédéric Soucy

[1139] Ils ont vérifié sur ce point à chaque étape par Novoclimat ils sont conformes sur toute la ligne.

[1140] Il ne voit pas de défectuosité, les trappes en place sont des thermo-trappes, la plus haute gamme qui existe, et le dégagement au sol est conforme.

Jeannot Dubé

[1141] Il réfère aux articles du CNB 9.32.3.13 – il précise qu'il y a une différence entre l'apport d'air et la sortie d'air, les exigences ne sont pas les mêmes : les poussées doivent être à 100mm du sol, alors qu'une tire d'air doit être à 450mm, parce que ce n'est pas ce qui est indiqué dans le document de Monsieur Mazerolle. (note : les bibittes dans les tires d'air sont traitées au Point 41 plus loin).

Martin Bérubé

[1142] C'est conforme, c'est l'aménagement, c'est le paysagiste.

[1143] La Bénéficiaire demande en contre-interrogatoire :

[1143.1] déjà on voit la ligne de goudron noir, vous êtes conscient en nous demandant de diminuer la hauteur pour pouvoir s'ajuster au Code, donc corriger une erreur que l'Entrepreneur a faite, vous lui demandez de laisser apparaître une ligne de goudron et de lui créer un terrain à deux paliers ?

[1143.1.1] Il répond oui.

Décision sur le Point 149 et le Point 50

[1144] Vu l'absence de preuve d'une malfaçon ou d'un vice, la réclamation des Bénéficiaires est rejetée.

³³ Le tout dit avec égards pour le fabricant de Honda.



Point 152 Mousse de polyuréthane sous le plancher du garage non protégée contre les incendies (Rec. – Ent.)

Décision sur le Point 152

[1145] Voir le Point 17.

Point 154 Plancher de la cuisine non rectiligne (Non Rec. – Ben.)

Claude Mazerolle

[1146] A son rapport P-EXP-1, p. 113, partie 7.1.4 :

Le plancher de cuisine présente un écart de nivellement de 15 mm sur une distance de 2,2 mètres seulement. Cette mesure située au voisinage du réfrigérateur (fig. 26), fut prise au laser.

Les matériaux de bois furent entreposés au sous-sol pendant quelques semaines. D'autres furent entreposés à l'extérieur sans protection contre les intempéries. C'est le cas des contreplaqués emboutetés prévus pour le plancher du RDC. (Réf : M. Morin). Ceux-ci ont été laissés dehors lors de leur livraison. À ce moment, il n'y avait pas d'escalier d'accès au RDC. Les grandes ouvertures non protégées des portes patios, ont permis à la pluie de pénétrer sur la dalle du sous-sol où étaient entreposés des matériaux sensibles à la l'humidité et à la pluie. (Réf : Christian

Morin). Cette situation a probablement altéré certains matériaux. Il est donc probable que les contreplaqués sous l'aire du plancher surélevé de 15 mm aient été gonflés dû à un entreposage exposé aux intempéries.

Les codes n'offrent pas de tolérance concernant le niveau d'un plancher. Cependant un plancher doit par défaut être de niveau pour des raisons pratiques et sécuritaires. Lorsqu'un plancher présente des écarts de niveau en vue de mettre un revêtement de céramique, on applique un produit cimentaire autonivelant. Cette même pratique peut être utilisée pour obtenir un nivellement parfait avant d'appliquer un recouvrement. Toutefois, il ne s'agit pas d'une cavité de 15 mm, mais d'une surélévation de 15 mm.

Lors de ma visite, la porte du réfrigérateur ne fermait pas de manière gravitaire comme il se doit, malgré le réglage des pattes de l'appareil. Le réfrigérateur doit donc être disposé croche dans son armoire pour le mettre de niveau et ensuite le pencher vers l'arrière pour permettre la fermeture automatique de la porte.

La pose éventuelle d'un plancher en céramique est impossible sans entraîner des coûts prohibitifs : Rehausser tous les planchers du RDC de 15 mm avec un coulis auto-nivelant et reconstruire tous les recouvrements de plancher, corriger les seuils de porte et le bas des portes.

L'utilisation d'un joint de plancher d'environ 25 mm (coulis + céramique), en vue de limiter la céramique à l'aire de la cuisine seulement, m'apparaît inacceptable.

[1147] Il a constaté une différence assez importante, il a mesuré au laser une différence de 15mm sur une distance de seulement 56 pouces – un écart majeur qui empêche le frigo avoir sa porte qui se ferme de façon normale même en ajustant les pattes – le Code n'a pas de tolérance pour le plancher ;

[1147.1] le Tribunal lui demande s'il n'y a pas des tolérances dans le Guide de performance de l'APCHQ car les experts y réfèrent



normalement, il répond que c'est possible mais il n'en fait pas mention dans son rapport.

[1148] Il recommande que les corrections soient faites, on ne peut pas fermer la porte toute seule du frigo, il y a des problèmes d'utilisation des électros ménagers.

Frédéric Soucy

[1149] C'est conforme, il n'a rien à ajouter.

Jeannot Dubé

[1150] À son rapport E-1, il avait écrit au Point 154 :

Commentaire: Nous avons effectivement relevé une déformation du plancher à proximité du frigo et de la porte communicante avec le garage. La situation pourrait être améliorée seulement advenant une intervention au revêtement de plancher nécessitant le déplacement de l'ilot. (Voir photographies en Annexe 154)

N.B. Aucune intervention requise

[1151] En contre-interrogatoire, à la question ;

[1151.1] s'il a vu Monsieur Mazerolle prendre son niveau mécanique laser pour démontrer qu'il y avait un problème au niveau entre le frigidaire et l'ilot, que le plancher était concave ?

[1151.1.1] il se souvient qu'on avait regardé ça, il y a effectivement une petite dénivellation devant la porte du frigo ;

[1151.1.2] le Tribunal lui a demandé quelle mesure il avait vu ?

1151.1.2.1. aucune réponse sinon qu'il a constaté la problématique – « la pente a été remarquée mais il y a quand même une tolérance là-dessus », il a vu une inclinaison, il n'a pas fait de lecture parce qu'il n'a pas fait un rapport complet, il était là pour faire les observations « j'ai visualisé qu'il y avait quelques choses mais est-ce qu'on est dans les tolérances du marché? » ;

[1151.1.3] le Tribunal lui demande : avez-vous souvenir avoir mis un équipement [de mesure] à cet endroit ?

1151.1.3.1. il répond avoir mis un niveau de construction, il n'a pas noté le résultat il a seulement fait une observation et noté que oui il y avait quelque chose qui nécessitait d'approfondir peut-être ;

[1151.2] ce que vous venez de dire n'est-il pas en contradiction avec votre rapport « aucune intervention requise ? »

[1151.2.1] il répond avoir observé une inclinaison mais avant de déterminer si des travaux sont à faire il faut approfondir mais il n'était pas sur place pour faire une expertise mais pour constater ce qui était, il était au niveau d'une inspection et



non une expertise, il a fait une expertise pour la planéité de la dalle seulement, pas pour ce point-là ;

[1151.2.2] il n'a pas fait d'expertise sur la cause, sur l'étendue, si c'est dans les tolérances.

Martin Bérubé

[1152] Lui, il n'a pas constaté d'anomalie ; il avait écrit.

Au jour de sa visite, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé dans le rapport de l'expert Mazerolle et ne partage pas l'avis de ce dernier, aucun désordre relatif à la situation dénoncée n'ayant été observé.

En effet, en compagnie des bénéficiaires et de l'entrepreneur, l'administrateur fût à même de constater que la déflexion dont il est question se situe dans les tolérances admissibles pour les poutrelles de plancher.

[1153] Il n'a pas pris de mesure sur place.

[1154] Le Tribunal après avoir répété les mesures de l'ingénieur Mazerolle, lui demande : vous dites ne pas avoir mesuré et ne pas avoir vu d'anomalie ? Il répond « exact ».

Décision sur le Point 154

[1155] Vu que les Bénéficiaires ont rempli leur fardeau de preuve, la réclamation des Bénéficiaires est accueillie.

[1156] Ni l'expert Dubé, ni le conciliateur Bérubé, n'ont pris de mesure alors même que les Bénéficiaires se plaignent d'un dénivellement ;

[1156.1] comme le soussigné l'a déjà écrit dans un dossier où il a lui-même dû se mettre à quatre pattes en cours d'audience à la maison de la bénéficiaire pour prendre les mesures du plancher³⁴, « [21] [...] sachant par expérience qu'un bénéficiaire qui trouve qu'à l'œil, c'est non conforme, ne sera pas rassuré d'une réponse qu'à l'œil, c'est conforme ».

[1157] Dans l'affaire *William Alliance Inc. c. Jasmin Myre et Nicolas Sirois et La Garantie Construction Résidentielle*³⁵ notre consœur M^e Jacinthe Savoie, arbitre, écrit :

[77] L'Administrateur conclut qu'il s'agit d'une malfaçon puisque ce dénivelé excède la tolérance prévue au Guide de performance. En effet l'article 2-21 stipule que la déflexion ne doit pas excéder 6mm

[...] [81] Rappelons que l'Entrepreneur a une obligation de résultat. Toutefois, il est vrai que lors de l'exécution de travaux de construction, il arrive que tout ne

³⁴ *Trudel et Terrain DEV Immobilier inc. (Terrain Dev Construction)*, 2024 CanLII 71469 (QC OAGBRN, Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k6327>>.

³⁵ *Myre et William Alliance inc.*, 2020 CanLII 58685 (QC OAGBRN, Jacinthe Savoie, arbitre), <<https://canlii.ca/t/j9812>>.



soit pas parfait. C'est pour cette raison que l'industrie a accepté qu'il y ait certaines tolérances.

[82] La seule tolérance mise en preuve devant le Tribunal est le Guide de performance. En conséquence, c'est cette balise dont se servira le Tribunal pour évaluer si le dénivelé de 9 mm correspond à la tolérance permise par les règles de l'art.

[1158] Alors qu'il est de pratique courante lors des arbitrages en vertu du *Règlement* que les participants citent les mesures du Guide de performance de l'APCHQ, soit ¼ po ou 6 mm à l'intérieur de 32 po (813 mm), (*Les planchers ne devraient pas avoir de bosses ou déflexions supérieures à ¼ po (6 mm) à l'intérieur de toute mesure de 32 po (813 mm).*) ;

[1158.1] l'ingénieur Mazerolle y va de sa façon personnelle de calcul car il dit ne jamais utilisé ce Guide : soit 15mm sur 2,2m à partir de derrière le frigo et 11mm sur 1,422 m devant le frigo (page 113 de P-EXP-1, avec la Figure 28) ;

[1158.2] le Tribunal considère que le dénivelé présent constitue une malfaçon.

[1159] Vu la preuve, les travaux correctifs à cette malfaçon seront ordonnés.

Point 155 Absence d'accès au vide sous-toit (Non Rec. – Ben.)

[1160] Voir le Point 14 ci-après.

Point 156 Isolation insuffisante du vide sous-toit (Non Rec. – Ben.)

Claude Mazerolle

[1161] A p. 123 de P-EXP-1 – il affirme que les exigences sont :

7.16.3 Valeurs isolantes actuelles et exigées :

Les exigences d'isolation sont établies selon les références suivantes :

- Code de l'Énergie des bâtiments du Canada 2020, tableau 3.2.2.2.
- Code national du bâtiment modifié Québec **2015**, aux articles 11.2.2.1 1) et 11.2.2.2.1), chapitre 11 Efficacité énergétique.
- Guide technique de l'APCHQ.

[1161.1] il procède à des calculs dans son rapport sur la base de ce qu'il dit être des exigences ;

[1161.2] le Tribunal déplore grandement qu'encore une fois, l'ingénieur Mazerolle réfère à des Codes qui ne sont pas applicables au bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, augmentant ainsi la charge du Tribunal :

[1161.2.1] le Code de l'Énergie des bâtiments du Canada version 2020 est entrée en vigueur le 13 juillet 2024³⁶ ;

³⁶ Décret 850-2024, 15 mai 2024, Gaz. Officielle du Qc., 29 mai 2024, 156e année, no 22, p. 3080; <https://www.rbq.gouv.qc.ca/salle-de-presse/les-nouvelles/nouvelles-detail/item/2024-05-29-code-de-construction-mise-a-jour-du-chapitre-i1-efficacite-energetique-du-batiment/>



[1161.2.2] le CNB version 2015 n'est pas applicable (voir le chapitre à ce sujet en début de sentence) ;

[1161.2.3] Guide technique de l'APCHQ – de quel Guide fait-il référence car il ne met aucun titre de Guide ?

[1162] Il affirme avoir fait les calculs de l'isolation du toit selon les informations qu'il possédait on arrive à 90% des exigences du Code, il manque un peu d'isolant, quant aux normes Novoclimat il faudrait 115mm d'épaisseur de plus d'isolant – c'est une maison Novoclimat ;

[1162.1] la norme où est située la maison est de R46,9, Novoclimat c'est R60 ;

[1162.2] contractuellement, dans les devis de l'Entrepreneur, c'est écrit que le toit allait avoir R60, pour avoir R60 il manquerait environ 115mm d'isolant ;

[1162.2.1] il réfère aux Exigences de Novoclimat (p. 17) et au tableau, les exigences sont différentes pour moins de 6000 degrés jours comme ici, on demande R58,5.

[1163] En contre-interrogatoire,

[1163.1] à la question s'il l'a inspecté lui-même ?

[1163.1.1] il répond avoir monté au-dessus du porche en présence de l'Entrepreneur, il a retiré une section du soffite, il y a mis la main et a pu prendre des photos de l'intérieur du toit, il ne pouvait pas y mettre la tête vu que c'est un espace restreint ;

[1163.1.2] il voulait vérifier si on avait un problème de ventilation, d'isolation qui pouvait expliquer le problème de la formation de glace ;

[1163.1.3] sa conclusion : il n'a rien observé d'anormal à cet endroit sur la ventilation et l'isolation (pas de pont thermique, pas d'humidité dans l'isolant) pouvant expliquer la formation de glace – il ne parle pas ici du manque d'isolant sur la poutre, l'épaisseur d'isolant dans le toit n'est pas tout à fait suffisante pour combler les besoins de R58,5 ;

[1163.2] R60 de Novoclimat va au-delà des exigences du Code ;

[1163.3] la ville où demeure Monsieur Morin où le nombre de degré-jours est en bas de 6,000 degrés celsius-jours, il y a alors des prescriptions du Code de l'énergie qui s'appliquent sur les valeurs isolantes des toits, planchers, murs etc. ;

[1163.4] il n'a pas mesuré l'épaisseur de l'isolation parce qu'il n'était pas en mesure de le faire mais il a estimé l'épaisseur, il connaît comment est fait la ferme de toit, il connaît à quelle hauteur l'isolant vient toucher les éléments de bois de la ferme, il est capable par comparaison d'en



déduire l'épaisseur équivalente en place, c'est une **épaisseur estimée et non une épaisseur mesurée** ;

[1163.5] à la question, si la maison a été accréditée Novoclimat, est-ce que ça change ses conclusions ?

[1163.5.1] il répond qu'il analyse de ce qu'il observe, il observe une épaisseur d'isolant qui correspond à R43 et Novoclimat demande R58.5, c'est sûr ça qu'il se prononce, il est exact qu'il n'a pas mesuré l'épaisseur mais il l'a estimée selon les observations qu'il a faites avec les photographies prises dans le toit

Frédéric Soucy

[1164] Il affirme que :

[1164.1] toutes ses maisons sont inspectées par Novoclimat, l'isolation a été inspectée ;

[1164.2] on a aussi la preuve de la facture de l'isolation qui est mise en place, soit R60 supérieure à ce que le Code prévoit (facture E-15).

[1165] Quant à la mesure que Monsieur Mazerolle dit avoir prise, il ne comprend pas comment Monsieur Mazerolle a pu mesurer cette laine-là étant donné qu'il n'y a pas d'accès :

[1165.1] la seule fois qu'il a réussi à aller voir dans l'entretoit c'est avec l'aide d'un *téléphone en angle* en enlevant le soffite il n'a jamais réussi à aller chercher une mesure fixe, il ne comprend pas comment il a pu prendre son relevé ;

[1165.1.1] les Bénéficiaires ont fait grand cas en contre-interrogatoire du fait que Monsieur Soucy a dit qu'il avait pris des photos avec un cellulaire à l'aveugle, alors que c'était avec un appareil photo télescopique ;

[1165.2] une cellulose est toujours mesurée à l'application, il faut faire attention car il y a un affaissement avec le temps, ça peut arriver ;

[1165.3] il a une confirmation de NovoClimat que l'isolation est adéquate (annexe 17 du rapport Dubé).

Jeannot Dubé

[1166] Il s'en est remis au plan et au document vérifié par Novoclimat, il n'a pas fait de test (p. 354 (ou 357pdf) Annexe 156, attestation de confirmation de Novoclimat qui confirme que l'isolation est conforme au CNB.)

Martin Bérubé

[1167] Selon les informations au dossier, c'était conforme, pas de problématique.

Décision sur le Point 156

[1168] La réclamation est rejetée.



[1169] Considérant l'attestation de Novoclimat, la facture de ce qui a été installée, le témoignage de l'Entrepreneur versus les valeurs estimées de l'ingénieur Mazerolle, le Tribunal conclut que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve.

Point 159 Absence de protection contre l'humidité entre le béton et les éléments de bois de la charpente (Non Rec. – Ben.)

[1170] Voir le Point 133.

Point 161 Mousse isolante apparente à travers le béton du plancher du sous-sol (Non Rec. – Ben.)

[1171] Voir le point 53 ci-haut.

Point 162 Finition du plancher du garage déficiente (Non Rec. – Ben.)

Décision sur le Point 162

[1172] Pour les mêmes motifs qu'aux Points 51 et 52 ci-haut sur le même objet, la réclamation est rejetée

Point 165 Pêne des portes du garage aux murs droit et arrière frotte contre le cadrage (N'a pas à statuer – Ben.)

Décision sur le Point 165

[1173] Voir le Point 15 ci-haut.

Point 166 Condensation et formation de glace à la trappe d'extraction de l'échangeur d'air (N'a pas à statuer – Ben.) – Retourné à GCR avec Point 80

[1174] Voir le Point 80 ci-après.

Points de la décision du 3 septembre 2024 217232-11065

Point 4 Bris sur le solin faîtier du toit (Rec. – Ent.)

Frédéric Soucy

[1175] Les travaux ont été effectués, début octobre 2024, ce point est résolu.

[1176] Il en a discuté sur place avec les experts Dubé et Mazerolle : tout semblait en ordre, résolu.

[1177] Son procureur réfère à E-33 et ajoute que les travaux correctifs auraient été effectués le 1er octobre 2024.

[1178] Le Tribunal a demandé au Bénéficiaire s'il contestait cette affirmation ;

[1178.1] sans répondre oui ou non, le Bénéficiaire dit qu'il va revenir là-dessus lors du contre-interrogatoire ;

[1178.2] le Tribunal note ici n'avoir reçu aucune preuve au contraire de la preuve de l'Entrepreneur.

Martin Bérubé

[1179] Il avait écrit :



Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 13 octobre 2023, la présence d'un bris au solin de la faîtière du toit et des dommages à la toiture.

Lors de l'inspection, l'administrateur n'a pu accéder à la cheminée mais a pris connaissance de l'élément dénoncé dans le rapport d'expertise du 23 septembre 2023 produit par l'expert Mazerolle mandaté par les bénéficiaires, ce qui a permis au soussigné de constater le bris au solin de la faîtière du toit et des dommages à la toiture.

L'administrateur est d'avis que la situation doit faire l'objet d'une vérification par l'entrepreneur, lequel devra apporter les correctifs si requis à l'endroit de la cheminée

[1180] Il a demandé des correctifs à l'Entrepreneur, il n'a pas de confirmation que les travaux ont été faits.

Décision sur le point 4

[1181] En plaidoirie, le procureur de l'Entrepreneur dit que les travaux ont été faits et qu'il se désiste de sa demande d'arbitrage sur ce point.

[1182] Quant aux correctifs, vu l'absence de preuve ou de réclamation que les travaux correctifs soient inadéquats, le Tribunal ne peut conclure autrement que les travaux correctifs ont bel et bien été effectués de façon satisfaisante et que ce Point est clos.

Point 9 Qualité de l'air et présence de taches noirâtres (Rec. – Ent.)

[1183] Voir Point 62.

Point 11 Trous dans les murs de fondation

Introduction

[1184] La GCR a rejeté le point disant que c'était visible à la réception ;

[1184.1] le Tribunal note d'emblée que la preuve démontre que les trous ont été faits après la livraison de la maison, après le déplacement de la thermopompe en mai 2023, ça ne pouvait pas être visible à la réception.

Christian Morin

[1185] Il l'a été constaté dès le début, il a dit qu'il ne pouvait pas éteindre la thermopompe car c'est trop haut, il ne peut pas non plus y faire l'entretien qu'il fait 3 à 4 fois par année – elle était au bout du balcon, ni accessible du balcon ni à hauteur d'homme du sol.

[1186] Il a demandé qu'on la descende plus basse, c'est ce qu'ils ont fait ;

[1186.1] mais les trous laissés dans les murs de fondation, là qu'était le rack qui soutenait la thermopompe, auraient dû être bouchés.

[1187] Il réfère à la photo prise en mai 2023 : P-31.1 (photo du 19 mai 2023).

[1188] À la question, est-ce que le sous-traitant vous a dit qu'il y aurait des trous dans le béton s'il faisait un déplacement ?



[1188.1] il répond oui ;

[1188.2] à la sous-question, est-ce que vous avez accepté ça?

[1188.2.1] Il répond non.

Frédéric Soucy

[1189] Le procureur réfère à E-34, facture du 18 mai 2023 de Climatisation BSL, sur laquelle il est écrit :

Changement d'unité extérieur sous garantie installation d'un nouveau module wifi
Nous avons profité du changement de machine pour descendre la machine
extérieur à hauteur d'homme à la demande du client

Le client est conscient que cela va occasionner 4 trous dans sa fondation
qu'il va boucher avec du ciment

Manque 2 pieds de cache tuyaux couleur noir à poser lors de notre prochaine
visite à st juste du lac

[1190] La thermopompe avait été installée initialement au niveau de la fondation pour alimenter le rez-de-chaussée et en cours de route le client a demandé au sous-traitant d'abaisser la machine.

[1191] Lui, il a dit au client qu'il n'était pas responsable et qu'il ne voulait pas être impliqué dans l'intervention, il l'a aussi dit au sous-traitant, et si le client voulait s'entendre directement avec le sous-traitant il n'avait aucun problème.

[1192] La facture indique que le sous-traitant lui a fait part que s'il faisait l'intervention, il y aurait 4 trous à boucher (voir la facture).

[1193] Le sous-traitant a remplacé la machine et en même temps, a descendu la *brackette* comme le client lui a demandé.

[1194] Le Tribunal lui demande : c'est juste mettre du ciment dans 4 trous ?

[1194.1] il répond exactement.

Martin Bérubé

[1195] Le Tribunal lui rappelle que le Bénéficiaire a dit que ça ne pouvait pas être visible à la réception puisque le déplacement de la thermopompe a eu lieu après la réception ;

[1195.1] il dit qu'on ne parlait pas juste de ces trous, mais aussi des tirants de coffrage, du moins ce qu'il y avait dans le rapport Mazerolle.

Décision sur le Point 11

[1196] La réclamation est rejetée.

[1197] D'abord, les prémisses de la dénonciation et de la décision de la GCR sont différentes de la preuve entendue :

[1197.1] la dénonciation est basée sur le rapport Mazerolle P-EXP-2 qui écrit à la section 6.3 que l'origine de ces trous dans la fondation est différente de ce qui a été mis en preuve :



Ces trous ont été effectués en vue d'installer un support pour la thermopompe. Par la suite, ceux-ci ne furent pas requis. Les trous doivent être colmatés avec un produit approprié pour assurer la protection contre l'humidité

[1197.2] la GCR avait conclu, à la lecture de cette dénonciation, à une malfaçon, mais apparente qui aurait dû être dénoncée à la réception et a rejeté la réclamation pour cette raison, alors qu'il n'y a pas eu de réception à l'extérieur en novembre 2022 et ça aurait normalement été un cas permettant une extension du délai sous l'article 17.1 du *Règlement*.

[1198] Toutefois, la preuve à l'audience a démontré que la dénonciation au rapport Mazerolle est inexacte car les faits sont différends : le Bénéficiaire affirme à l'audience que ces trous sont causés par le déplacement de sa thermopompe en mai 2023, et il considère qu'on aurait dû « tant qu'à y être » boucher les trous laissés par le déplacement.

[1199] La facture de celui qui a fait le déplacement, concomitante avec le déplacement, indique bien que le client s'est fait dire par le sous-traitant qu'il devra boucher les trous laissés.

[1200] Vu la preuve, le Tribunal conclut que le déplacement de mai 2023 est à l'extérieur du contrat d'entreprise cautionné par la GCR, le *Règlement* ne prévoit pas de couverture pour ces trous, et conclut qu'il n'a d'autre option que de rejeter la réclamation.

Point 18 Panneau électrique de secours (Non Rec. – Ben.)

Christian Morin

[1201] Quand il est allé à la visite de l'électricien, tout était déjà fixé, les encastrés, les prises – le panneau électrique de la génératrice était déjà branché.

[1201.1] il a dit à l'électricien : il n'y en a pas dans le garage ;

[1201.2] l'électricien a répondu ce n'est pas grave on peut le faire.

[1202] Le Tribunal rappelle qu'il doit trancher les manquements aux obligations contractuelles ;

[1202.1] le Bénéficiaire répond que ce n'était pas dans le contrat, c'était un extra, et quand il a un extra c'est sûr « consulte moi » car c'est lui qui le demande, mais 90% du temps c'était déjà fait sans consultation ;

[1202.2] l'entente était qu'on avait ça avec une prise dans le garage – ça n'a pas été observé, l'Entrepreneur a dit « non non non on envoie ça en bas », il a été mal conseillé ;

[1202.3] l'électricien n'a pas voulu, et lui il a dit à Monsieur Soucy que ça ne répondait pas à ses besoins ;

[1202.4] le procureur de l'Entrepreneur s'objecte en disant que la dénonciation ne porte pas sur une prise au garage, la procureure des



Bénéficiaires répond que la dénonciation parle de « demande initiale », voici la dénonciation :

Panneau électrique de secours – Date de la première observation : 1^{er} octobre 2023 – Lors d'un test effectué, nous avons constaté que les fonctions prévues en cas de panne électrique ne correspondent pas à la demande initiale.

Frédéric Soucy

[1203] Il s'agit d'un supplément demandé par le client à l'électricien pour une installation d'urgence en cas de panne électrique étant donné que le secteur a souvent des pannes.

[1204] Le client parlait d'une installation 30 ampères.

[1205] L'électricien a discuté avec le client de ce qu'il voulait dans le tableau (le puits, etc.).

[1206] Il est personnellement au courant qu'au moment de la confirmation de l'extra, l'électricien avait émis un prix, lui a discuté avec le client pour confirmer cette étape-là qui a été signée, ils ont rentré dans le tableau ce qui était nécessaire ;

[1206.1] on ne peut pas entrer dans un tableau 200 ampères avec une génératrice ;

[1206.2] et le client a dit par la suite qu'il n'avait pas tout ce qu'il voulait dans le tableau mais ça lui avait déjà été expliqué que c'était impossible d'alimenter le tableau en entier ;

[1206.3] le client voulait qu'on fasse un by-pass, qu'on vienne créer juste une plogue sur le tableau et qu'on ferme le mainbraker, soit une installation non conforme ;

[1206.3.1] l'électricien lui a expliqué que non, il ne fera pas cette installation-là, que l'installation qu'il allait faire était celle qu'il a faite sur place.

[1207] En 2023 l'électricien a expliqué au Bénéficiaire comment le tableau fonctionnait.

Martin Bérubé

[1208] Il n'y a aucun désordre.

Décision sur le Point 18

[1209] La réclamation des Bénéficiaires est rejetée.

[1210] Le Bénéficiaire se plaint d'avoir demandé la prise qui fonctionne en cas d'urgence et que cela n'a pas été fait.

[1211] Le Bénéficiaire est chez lui, s'il souhaite en faire installer une, cela lui appartient, le tout selon les codes applicables.



[1212] Toutefois, en l'absence d'une preuve d'une obligation contractuelle, le Tribunal ne peut pas ordonner à la caution de veiller à ce que ces travaux que l'électricien avait refusé de faire, soient faits.

[1213] La preuve démontre que l'électricien a installé ce sur quoi l'électricien a accepté d'installer.

[1214] Considérant que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de prouver l'existence d'une obligation contractuelle supplémentaire, la réclamation à l'encontre de la GCR est rejetée.

Point 21 Infiltration d'eau sous la dalle du sous-sol (Non Rec. – Ben.)

Décision

[1215] La preuve a déjà été traitée aux points regroupés sous le Point 71 ci-haut.

[1216] La réclamation est rejetée.

[1217] La dénonciation parle de deux dégâts d'eau au sous-sol mais la preuve démontre que depuis que le trou de la salle mécanique, et les trous dans le mur où devaient passer des fils électriques ont été bouchés et depuis ce temps, il n'y a plus d'infiltration dans le sous-sol.

[1218] Les Bénéficiaires et leur expert sont revenus sous ce Point avec l'espacement entre la dalle et le dessous, ce point a déjà été traité aux points regroupés sous le Point 71 ci-haut, et rien dans la preuve sous ce Point 21 n'a apporté de nouveaux éléments ;

[1218.1] beaucoup de bruit pour un point pour lequel, il n'y a pas de travaux correctifs à ajouter car les trous ont été bouchés et la preuve ne montre aucun désordre.

[1219] Le Tribunal note que le contre-interrogatoire sous ce point n'a parlé exclusivement que d'infiltrations par les trous de fils électriques pour lesquels, l'Entrepreneur a dit que ces trous sont bouchés depuis 2024.

[1220] S'il y a de l'eau sous la dalle, c'est par la nappe phréatique qui se trouve dans les sols existants sous le bâtiment.

[1221] Vu la preuve traitée au chapitre du Point 71 ci-haut (les points regroupés Point 17, Point 122, Point 128 et Point 135), vu les motifs cités sous ledit chapitre, la réclamation est rejetée.

Point 28 Présence anormale de radon dans la résidence (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[1222] La réclamation est basée sur l'utilisation erronée de la version 2015 du Code national du bâtiment par l'ingénieur Mazerolle, version 2015 qui ne fait pas partie des obligations contractuelles de l'Entrepreneur, ni de sa caution GCR.

Christian Morin

[1223] Il avait un trou pas comblé, il a fait un test de radon à la maison, au sous-sol : 322 Bq/m³ et au niveau du « ground floor bedroom » 296 Bq/m³ (P-67.1 Radon Test Report, avec AccuStar Canada test de radon).



[1224] Début du test : 19 dec 2022 – Fin du test : 31 mars 2023 avec l'inscription :

Le résultat du test de radon dépasse le seuil de 200 Bq/m³. Des mesures correctives devraient être entreprises dans un bâtiment lorsque le taux annuel de radon est supérieur à 200 Bq/m³ dans des lieux normalement occupés. Si le bâtiment testé utilise un puits artésien, vous pourriez considérer de tester le niveau de radon dans l'eau

[1225] Il a refait un test à l'atelier de musique et à P-67.2 – Basement Atelier de Musique 910 Bq/m³, AccuStar, c'est ces derniers qui lui donnent les instructions et lui qui a pris les mesures.

Claude Mazerolle

[1226] A son rapport 10 sur 47, P-EXP-4, il écrit (il cite partout une Annexe 5, document du Conseil national de recherches du Canada sur les modifications apportées au Code national du Bâtiment de la version 2010 et non, un texte réglementaire) :

1er test de radon : 296 Bq/m³ (RDC) et 322 Bq/m³ (SS). Échantillonnage du 19 déc. 2022 au 31 mars 2023. Voir Complément d'expertise du 26 sept. 2023, section 7 (p. 36).

2e test de radon : 910 Bq/m³ (At. musique) et 118 Bq/m³ (SS). Échantillonnage du 7 mai 2024 au 10 juillet 2024.

Selon la GCR :

Le CNB 2010 mod. Qc établit le seuil de nocivité à 800 bq/ m3 ou exige des mesures de protection contre les gaz souterrains dans un bâtiment érigé à un endroit où il est reconnu que les émanations de gaz souterrains constituent un danger.

Il importe également de préciser qu'avant l'entrée en vigueur du CCQ 2015, la réglementation municipale ne comportait aucune précision sur le radon.

Commentaires :

- Le Code national du bâtiment 2010 a révisé les exigences applicables à la protection contre les gaz souterrains, y compris le radon, afin de tenir compte de la réduction par Santé Canada du seuil de tolérance, qui est passé de 800 à 200 Bq/m³. Cet avis entrait en vigueur le 1 janvier 2011. Voir ANNEXE 5.
- La norme CAN/CGSB-149-2019 établit le seuil à 200 Bq/m³. Publiée en décembre 2019 par l'Office des normes générales du Canada.
- Le 24 novembre 2021, la Régie du bâtiment du Québec publiait un communiqué que le seuil de 800 Bq/m³ passait à 200 Bq/m³. Voir ANNEXE 5.
- Les valeurs mesurées au sous-sol lors des deux tests, sont de 322 et 118 Bq/m³. Celle de l'atelier de musique atteint 910 Bq/m³. Certaines valeurs excèdent le seuil de 200 Bq/m³ permis selon le rapport de laboratoire et la réglementation en vigueur.
- Le CNB 2010 incluant les modifications du Québec, exige que tous les planchers et les murs en contact avec le sol soient conçus de façon à empêcher l'infiltration des gaz souterrains (CNB 2010, art. 9.13.4.1.1).
- Un pare-vapeur est disposé sous la dalle et un second sur les murs du sous-sol par le scellement des joints des panneaux isolants. Cette protection est adéquate dans la mesure où tous les joints sont bien scellés. Il m'apparaît très probable que le scellement ne soit pas effectué conformément au code (voir fig. ANNEXE



5). Les photos ne laissent pas paraître de membrane pare-vapeur ou de joints scellés longitudinaux à la jonction du dessus de la dalle et du mur de fondation.

- Le CCQ 2015 exige un système d'étanchéité à l'air offrant une protection continue pour réduire au minimum l'infiltration de gaz souterrains (CCQ 2015, art. 9.25.3.1.1).

- Les exigences concernant l'étanchéisation contre les gaz souterrains sont les mêmes dans le CCQ 2010 et le CCQ 2015. Voir ANNEXE 5.

Recommandation

1) L'entrepreneur n'ayant pas pu se conformer au seuil de 200 Bq/m³ dû à certains mauvais scellements ou à l'absence de scellement (joint dalle-mur), doit fournir et installer un système d'extraction des gaz pour réduire le niveau de radon sous le seuil exigé.

2) Un autre test de radon doit être effectué au sous-sol, à la suite de ces travaux pour confirmer les niveaux de radon dans la salle de séjour et dans l'atelier de musique

[1227] Il dit qu'on a des variations d'interprétations sur la valeur applicable ;

[1227.1] la valeur de 800 est une valeur ancienne, qui existait avant le Code de 2010 qui a révisé la valeur applicable pour le radon, le seuil est passé à 200, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

[1228] La valeur est supérieure.

[1229] Il y a un manquement dans la construction de la maison, il faut installer un pare-vapeur sur l'ensemble du plancher avant de couler le béton et tous les trous, p.e. la plomberie, doit être parfaitement scellés ;

[1229.1] le résultat présent montre que le travail n'a pas été adéquat, soit qu'on a des fuites où sont les trous, soit que des chevauchements ne sont pas suffisants ou bien scellé, ou le polythène a été mal installé pour permettre au gaz de fuir à l'extérieur de la maison

[1230] Le Tribunal fait remarquer à l'ingénieur pendant son témoignage que l'Annexe 5 auquel il se réfère comme base de ses affirmations, ne dit pas ce qu'il affirme ;

[1230.1] l'Annexe 5 n'est nullement un document du Gouvernement du Québec sur l'entrée en vigueur d'un règlement applicable au Québec, mais un document du Conseil national de recherches du Canada sur les modifications apportées au Code national du Bâtiment de la version 2010 ;

[1230.1.1] l'ingénieur ne sait-il pas comment sont adoptés les lois et règlements appliqués par les Tribunaux ?

[1230.1.2] le Tribunal doit déterminer ce qui est applicable au contrat, et son Annexe 5 ne supporte pas son affirmation, ça doit prendre une base légale pour rendre la décision, pas seulement que c'est l'opinion du témoin expert.

[1231] Au retour du lunch le Tribunal montre à tous la page 1060 sur 1231 du Code 2010 (intégrant les modifications du Québec) volume 2 :



A-9.13.4.6. Protection contre l'infiltration de gaz souterrains par dépressurisation.
[...]

Le seuil de nocivité fixé par Santé Canada pour le radon est de **800 Bq/m³** (voir H46-2/90-156F, « Directives d'exposition concernant la qualité de l'air des résidences »). Si les résultats de l'essai indiquent que la concentration en radon dépasse le seuil de nocivité prescrit, il faut installer les autres composants du système de dépressurisation sous le plancher.

Il est probable que les seuils de nocivité fixés par les autorités canadiennes soient inférieurs.

[1231.1] le Tribunal ajoute que considérant qu'au Québec c'est le Gouvernement du Québec qui adopte les normes, et non pas le Centre national de la recherche du Canada, l'Annexe 5 ajoutée au rapport de l'ingénieur Mazerolle ne confirme en rien que c'est la norme de 200 qui est applicable au contrat, le Tribunal doit déterminer s'il y a malfaçon au contrat et si c'est couvert à la GCR ;

[1231.2] le Tribunal réfère au début de la présente sentence, au chapitre sur la version applicable du Code où il est question de la preuve à l'audience sur la version applicable du Code.

[1232] En contre-interrogatoire, il ajoute que tout le monde peut faire un test radon, le labo donne les capsules que l'on place 90 jours puis on les envoie au labo qui donne les résultats.

Frédéric Soucy

[1233] Tous ses pare-vapeurs, toutes ses protections sont scellées et comme dans toutes ses constructions, il y a fait une prévision avec une colonne de radon qui se trouve à venir dans la salle mécanique donc si on veut faire une extraction on n'a pas besoin de casser la dalle ;

[1233.1] de plus, quand le client lui a dit qu'il y avait du radon, le trou de la colonne n'était pas fermé, un espace de 12 pouces par 12 pouces qui donne accès directement sous la dalle ;

[1233.1.1] s'il a eu un résultat c'est fort probable que ça vienne de cet endroit car le pare-vapeur n'était pas encore en place ;

[1233.1.2] on a fini les travaux par la suite.

Martin Bérubé

[1234] Non reconnu car à l'époque les limites étaient différentes, de 800, le seuil était plus élevé selon le Code applicable.

Décision sur le Point 28

[1235] Vu la preuve, vu la version applicable du Code national du bâtiment, les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve de la présence d'une malfaçon, leur réclamation est rejetée.

Point 31 Finition des murs – atelier de musique (Non Rec. – Ben.)

[1236] Voir Point 132 ci-haut.



Point 32 Dégagement insuffisant au-dessus des ouvertures – atelier de musique (Non Rec. – Ben.)

[1237] Voir Point 132 ci-haut.

Point 36 Solins des fenêtres trop bas (Non Rec. – Ben.)

Point 8 Solins de fenêtres mal positionnés/ se sont déplacés et trois fenêtres abîmées (N'a pas à statuer – Ben.)

Introduction

[1238] L'Administrateur a rejeté la réclamation pour cette malfaçon apparente car la dénonciation avait eu lieu en octobre 2023, et non à la première dénonciation de janvier 2023.

[1239] Les experts se sont rencontrés sur place avec les parties en février 2025, l'Entrepreneur a convenu d'effectuer des travaux supplémentaires sur trois fenêtres.

[1240] A l'audience, le Bénéficiaire et son expert parlent autant de la situation initiale qui a été corrigée que ce qui resterait à faire.

[1241] Dans leur plaidoirie écrite, les Bénéficiaires réfèrent à trois fenêtres :

- Les fenêtres visées sont : Salle de Bain chambre des maîtres, chambre des maîtres et garage arrière.

Frédéric Soucy

[1242] Tous les travaux des fenêtres ont été effectués et remplacées par des neuves avec Fenplast, la correction des larmiers a été faite.

[1243] Présentement les solins font leur travail, les dégagements sont là suite aux corrections faites dans le passé après la décision de septembre 2024.

[1244] Il a proposé avec les deux experts que tant qu'à enlever le revêtement où il y a un bombement côté chemin, il était prêt à remonter plus haut les deux larmiers que directement sur la fenêtre.

[1245] C'est au niveau de trois fenêtres, le solin, avec la conception de fenêtres : le solin, c'est une fiche technique qu'on doit suivre, on a fait l'installation avec le type de fenêtre le dégagement se trouve quand même limité ;

[1245.1] on a procédé à une correction à ce niveau-là, qu'on a refaite une deuxième fois, le dégagement est fait – il est intervenu pour régler ce problème-là ;

[1245.2] on en a discuté avec Monsieur Mazerolle : au niveau du chemin étant donné qu'on avait un revêtement au-dessus du porche qui avait un bombement, l'Entrepreneur avait dit qu'on allait corriger cette situation, il a dit qu'il était alors prêt à descendre un peu plus bas pour remplacer les deux larmiers au niveau de la chambre et de la salle de bain dans la même intervention ;

[1245.2.1] le soulèvement des larmiers créera un dégagement supérieur à ce qui y est en ce moment (actuellement le dégagement



est à peu près 3-16 quand la fenêtre est ouverte, c'est ce qui était proposé avec les deux experts.

[1246] En contre-interrogatoire,

[1246.1] à la question : les solins des fenêtres, vous avez dit que vous feriez les solins des fenêtres à l'avant ?

[1246.1.1] il dit « côté chemin, oui » à l'arrière il y a trois fenêtres ;

[1246.2] vous avez dit que vous en feriez deux, pouvez-vous expliquer ?

[1246.2.1] Il répond que l'intervention a déjà été faite ;

[1246.3] en sous-question, pour les autres aussi pourtant ?

[1246.3.1] Il répond oui mais c'est une étape qu'on avait négociée avec Monsieur Mazerolle, Monsieur Dubé, qu'étant donné qu'on allait faire le remplacement du revêtement, qu'on allait être sur place, on pouvait faire le changement en même temps – il ajoute qu'ils respectent le Code.

Jeannot Dubé

[1247] Il affirme qu'il y a des correctifs à apporter au bombement du revêtement dénoncé.

Décision sur le Point 36 et le Point 8

[1248] Vu la preuve, vu l'engagement de l'Entrepreneur, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage et ordonnera la correction aux trois fenêtres sur lesquelles l'Entrepreneur s'était engagé à intervenir.

Point 39 Drain dans la salle mécanique (Non Rec. – Ben.)

Martin Bérubé

[1249] Il avait écrit :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, la présence d'une pente de drainage négative vers le drain de la salle mécanique, de même que l'absence d'un avaloir et d'une grille de plancher. Lors de l'inspection, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et est d'avis qu'en ce qui a trait à la pente du drain de plancher de la salle mécanique du sous-sol, la situation était apparente lors de la première investigation de l'expert mandaté par les bénéficiaires en mars 2023, sans toutefois qu'elle ne fut mentionnée au rapport de l'expert mandaté par les bénéficiaires.

Christian Morin

[1250] Il réfère à :

[1250.1] P-68.2 20230815, il y a eu des dégâts d'eau des infiltrations d'eau dans la salle mécanique par des trous non bouchés (note du Tribunal : bouchés depuis) l'eau s'en allait dans le trou mais jamais dans le drain ;



[1250.2] P. 67.4 qui montre que le bord du drain est plus haut que le reste – l'eau ne peut pas aller vers le drain, le drain est trop haut.

[1251] Quand il y a eu dégâts d'eau, l'eau va derrière les tuyaux et va vers où est la patch à droite, l'eau va là et se répand dans l'isolant du plancher.

[1252] Le Tribunal lui demande :

[1252.1] ce n'est pas le drain mais la hauteur du drain ?

[1252.1.1] il le confirme.

Frédéric Soucy

[1253] Ce qui a été discuté sur place, c'est qu'on disait que le rebord du tuyau du plombier ressortait un peu du béton.

[1254] Ce qui a été convenu entre les experts lors de la même rencontre de février 2025, on allait abaisser le tuyau pour que le rebord du tuyau ne soit pas plus haut que le béton et on allait remettre la grille.

Décision sur le Point 39

[1255] Vu la preuve, vu l'engagement de l'Entrepreneur, la réclamation des Bénéficiaires est accueillie, le Tribunal ordonnera d'abaisser le tuyau pour que le rebord du tuyau ne soit pas plus haut que le béton et de remettre la grille.

Point 40 Fosse de retenue du garage non conforme (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[1256] Le Tribunal souligne que les témoignages du Bénéficiaire et de son expert n'ont pas porté sur la dénonciation sur ce point mais sur des infiltrations d'eau qui ne sont pas dans la dénonciation (dimension et absence de siphon) pour lesquelles, la preuve la plus récente est une vidéo du 6 octobre 2024 (pièce B-53.10) ; voici la dénonciation :

Fosse de retenue du garage non conforme Date de la première observation : 03/05/2023 – La dimension de la fosse est non-conforme et il y a absence de siphon – Nous référons aux conclusions et aux recommandations de la section 16.2 d'expertise de Claude Mazerolle du 26 septembre 2023 ci-joint

[1257] Le Tribunal note :

[1257.1] qu'à la section 16.2 du rapport, l'absence de siphon est reliée aux mauvaises odeurs, pression d'air et insectes et non à une infiltration depuis 2022 dénoncée à l'audience en 2026 ;

[1257.2] il s'agit du **deuxième** rapport d'expert et pourtant, il réfère à une problématique alléguée apparente (dimension et absence de siphon) dont le *Règlement* prévoit une dénonciation antérieure.

Christian Morin

[1258] Il manque un genre de *pitt trap* et depuis qu'ils habitent là ça coule dans l'atelier de musique, malgré les interventions.



[1259] B-53.3, c'est le dessous quand on est dans l'atelier, de la fosse de retenue du garage, les tuiles du plafond suspendues sont tachées avec moisissures, de mémoire ils sont venus trois fois ;

[1259.1] le Tribunal lui demande où sont les photos prises après les interventions pour les infiltrations d'eau ;

[1259.1.1] il répond par une vidéo prise le 6 octobre 2024, B-53.10.

Claude Mazerolle

[1260] On voit la fosse de retenue à la photo 84 de son rapport P-EXP-2.

[1261] Il y a des infiltrations d'eau qui coule à travers la dalle qui se ramasse dans l'atelier de musique.

[1262] L'Entrepreneur a envoyé un plombier mais le problème est revenu.

[1263] Il est probable que l'infiltration se produise autour de la fosse et non pas dans le tuyau de sortie – sur la photo 84 on voit que le tour du grillage ne semble pas tout à fait étanche ;

[1263.1] mais ce n'est pas des certitudes, le constat c'est que l'eau coule à partir de la fosse, on est intervenu au niveau de la jonction de la plomberie (entre la jonction du tuyau d'évacuation et de la fosse de retenu) et ça coule encore – est-ce que la jonction est toujours inadéquate ou est-ce que ça coule ailleurs ? La correction faite ne l'a pas été de façon permanente.

Frédéric Soucy

[1264] Le rapport Mazerolle dit que la dimension de la cuve n'était pas conforme.

[1265] Suite à la visite de février 2025, ça a été démontré qu'étant donné que c'est *une dalle structurale, une grosse cuve aussi les dégagements en dessous* (sic!), on avait mis une cuve de 24 pouces avec une élévation de 18 pouces c'était trop, on a conclu à mettre une cuve de 12 par 12 était logique, approprié, et Monsieur Mazerolle avait approuvé que c'était correct.

[1266] Au Tribunal qui dit que Monsieur Mazerolle a dit qu'un plombier est venu et que le problème est revenu, il répond que ça c'était un autre point ;

[1266.1] il dit qu'il y avait un point pour la fuite et le plombier, un autre point pour la dimension, le plombier est venu et on n'a pas pu valider par la suite, il restait au plombier à faire l'intervention pour l'infiltration d'eau ;

[1266.1.1] pour lui le présent point 40 est la dimension, c'est réglé.

[1267] Le Tribunal dit à tous : on ne parle pas de la même chose ;

[1267.1] la procureure de l'Entrepreneur intervient et dit : la dénonciation parle de dimension et d'absence de siphon.

[1268] En contre-interrogatoire en début de son témoignage sur l'historique générale du dossier, à la question ;



[1268.1] la fosse du garage ça coule depuis 2022, est-ce qu'il est dans le tort de lui demander de régler ça ?

[1268.1.1] il répond que le plombier est passé, il a fait son intervention, il n'a pas pu aller revalider depuis il n'y a jamais eu de date reconfirmée parce qu'on demande qu'il y ait un point tranché sur ce qui est à faire et qu'il n'a pas à faire, s'il se fie à ce que le Bénéficiaire écrit, il est mieux d'en reconstruire une neuve à côté ;

[1268.2] le Bénéficiaire témoigne : il ne peut pas utiliser la pièce en bas parce qu'« il » coule de l'eau depuis 2022

[1268.2.1] l'Entrepreneur répond qu'on s'entend que, pour qu'il coule de l'eau, il faut qu'il y ait de l'eau dans le garage et il n'y a pas d'eau en permanence là ;

1268.2.1.1. le plombier est prêt à y retourner, sa job est garantie, la seule chose qu'il a besoin est une date et une heure.

Martin Bérubé

[1269] Le conciliateur de la GCR affirme que ce qui a été dénoncé, soit la dimension non conforme et l'absence de siphon, est différent de ce dont on a témoigné à l'audience, soit l'infiltration d'eau, étanchéité du bac en tant que tel, ce sont deux choses différentes.

[1270] Il avait statué :

« date de première observation : 3 mai 2023 » Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 13 octobre 2023, que la dimension de la fosse de retenue n'est pas conforme et qu'il y a absence de siphon. Lors de l'inspection, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et constate qu'en ce qui a trait au puisard dans le garage, la situation était visible par l'expert lors de sa première investigation, sans qu'elle ne fut inscrite à son rapport.

[1271] Ça avait été non reconnu parce que c'était une malfaçon apparente ;

[1271.1] l'infiltration d'eau n'a jamais été dénoncée, il n'a jamais émis de décision à ce sujet, il a appris seulement en cours d'audience au sujet de l'étanchéité du puits de captation.

Décision sur le Point 40

[1272] La réclamation est rejetée.

[1273] Premièrement, alors que l'ingénieur est passé le 26 février 2023 de 10 :30 à 18 :30 (voir P-EXP-1, p. 6), les Bénéficiaires affirment que c'est seulement en mai qu'ils ont observé la non-conformité de la cuve et de l'absence de siphon, problématique alléguée déjà apparente en février sous les yeux d'un ingénieur.

[1274] Deuxièmement, quant au fond du débat à l'audience sur ce Point 40, quant à la fosse dont on allègue qu'elle coule :



[1274.1] d'une part, le Tribunal n'est pas saisi de la fosse dont on dit qu'elle coule, cela n'avait jamais été dénoncé à la GCR ni annoncé comme élément à trancher ;

[1274.2] d'autre part, et c'est encore plus sérieux, les Bénéficiaires allèguent que ça coule depuis 2022 – et c'est en 2026 à l'audience qu'il dénonce cette situation verbalement à la GCR.

[1275] Il est évident pour le Tribunal que quand une dénonciation est faite verbalement plus de trois ans après la découverte alors que le *Règlement* oblige une dénonciation écrite dans un délai raisonnable, il est à sa face même inutile de renvoyer une telle dénonciation d'infiltration depuis 2022 à la GCR – le Tribunal réservera les droits des Bénéficiaires envers l'entrepreneur selon le droit commun, sans que cela ne soit une opinion sur le fond.

Point 41 Absence de protection contre les insectes aux trappes de ventilation (Non Rec. – Ben.)

Christian Morin

[1276] A P-39.2, au rez-de-jardin (à droite quand on fait dos au lac) en dessous des trappes de ventilation, on voit tous les moustiques qui sont entrés, il l'a dénoncé en juillet 2023 car quand ils sont rentrés tout était bouché, ils ont posé les trappes par la suite.

[1277] C'est la trappe de poussée d'air venant de l'échangeur d'air.

[1278] On le remarque tous les étés – avoir su il n'aurait pas pris ce type de trappes.

Frédéric Soucy

[1279] Le type de trappes sont des thermo-trappes, double clapet, une trappe qui est très performante.

[1280] Dans le secteur où est la maison, lui aussi il y en a une, il y a une période de l'année où on se fait envahir par une espèce de petites bestioles, sont-elles rentrées par les trappes?

[1281] Il a regardé au niveau de l'échangeur d'air il n'y a pas vu d'infiltrations par la machine, donc est-ce que ça a rentré par les portes, les moustiquaires, mais on ne voit pas d'anomalies pour les trappes.

[1282] Le Tribunal lui lit la dénonciation : les trappes de poussée d'air étaient bouchées par les insectes ;

[1282.1] il a regardé les trappes de ventilation et il n'y avait pas de moustiques ;

[1282.2] au niveau de la période d'infestation de ces bibittes-là, c'est un entretien qui doit être fait et non, une non-conformité.

Jeannot Dubé

[1283] Il n'a reconnu aucune déficience sauf une attention spéciale qui va devoir être portée concernant la tire d'air parce que la tire d'air est dans un secteur



particulier, elle est le long de la galerie – on est dans le bois, des insectes il y en a beaucoup –

[1283.1] la problématique au niveau de l'entrée d'air est une cause importante du problème au niveau de l'échangeur d'air ;

[1283.2] le Tribunal lui demande :

[1283.2.1] quelle problématique ?

1283.2.1.1. il dit premièrement il y a un problème de rendement au niveau de la machine mais il y avait également une problématique soulevée avec les insectes qui se ramassaient à l'intérieur ;

[1283.2.2] ça pas rapport avec la hauteur, l'emplacement ?

1283.2.2.1. il répond non, la grille est juste à côté de l'escalier de l'entrée principale ;

[1283.2.3] est-elle problématique à cause de sa situation ou à cause d'autres raisons ?

1283.2.3.1. il répond qu'elle est problématique parce qu'elle n'a pas de clapet pour la refermer étant donné que c'est une tire d'air, les tires d'air sont ouvertes, donc il y a l'accès des bibittes, après ça le rendement de l'échangeur d'air fait la différence.

Martin Bérubé

[1284] Il avait écrit :

« Première observation 6 juillet 2023 » [...] Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, l'absence de protection contre les insectes dans les trappes de ventilation. Lors de l'inspection, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et a observé la situation mentionnée au rapport d'expertise du 23 septembre 2023 de l'expert Mazerolle mandaté par les bénéficiaires. Selon l'analyse du dossier et des commentaires obtenus, l'administrateur constate que la situation n'a pas été dénoncée à la première dénonciation et qu'au surplus, elle ne constitue pas une malfaçon. Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation des bénéficiaires.

[1285] A la question de son procureur à l'audience, si c'est une malfaçon, il répond « oui ».

[1286] Le Tribunal lui demande : vous dites c'est une malfaçon mais elle aurait dû être dénoncée à la première dénonciation ?

[1286.1] il répond « exact ».

Décision sur le Point 41

[1287] Vu la preuve, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage.



[1288] A l'audience, le conciliateur reconnaît qu'il y a malfaçon mais qu'elle aurait dû être dénoncée à la première dénonciation, cause de rejet de la dénonciation ;

[1288.1] or il est de connaissance judiciaire que les bibittes ne sont pas présentes l'hiver, c'était à l'évidence non apparent à la première dénonciation avant l'arrivée des bibittes ;

[1288.2] de façon subsidiaire, il n'y a pas eu d'inspection pré-réception à l'extérieur du bâtiment en novembre 2022.

Point 42 Emplacement de la sortie de sècheuse non conforme (Non Rec. – Ben.)

Claude Mazerolle

[1289] Il en parle à P-EXP-2, p. 74, elle est localisée près d'une prise d'air ce qui n'est pas permis, il affirme à l'audience que « le Code exige 900 mm ».

[1290] Puis il dit que la distance est respectée mais la hauteur par rapport au sol ne l'est pas soit 450mm ou la hauteur de la neige – la prise d'air aurait dû être plus haute comme on le fait normalement.

Frédéric Soucy

[1291] L'installation est conforme et il ne voit aucun problème à ce niveau.

Jeannot Dubé

[1292] Il n'a observé aucune non-conformité par rapport à ça.

[1293] La problématique qu'il avait vu dans les documents était par rapport au sol.

[1294] C'est une sortie d'air, une évacuation.

Martin Bérubé

[1295] Il n'y a aucune malfaçon.

Décision sur le Point 42

[1296] Vu la preuve, la réclamation est rejetée.

[1297] L'article que l'ingénieur Mazerolle cite, 9.32.3.13 1, ne mentionne pas de distance précise, seulement « située de manière à éviter que l'air de ventilation ne soit contaminé » (9.32.3.13 1)) alors que les 900 mm qu'il mentionne comme distance apparaissent à 9.32.3.13 3) et réfèrent à de la combustion de gaz ou de remplissage de mazout : « sources possibles de contamination, comme des conduits d'évacuation des produits de la combustion du gaz ou des tuyaux de remplissage de mazout, doit être d'au moins 900 mm »

Point 44 Thermopompe – installation non conforme (Non Rec. – Ben.)

Christian Morin

[1298] Il réfère à P-41.1, ça c'est d'origine, puis à P-41.9 et P41.6 :

[1298.1] là le câble est dénudé et tiré (en plus qu'il y a un espace entre les fils et le trou par lequel les bibittes vont entrer), le tapon en aluminium va dans le vide il n'est pas fixé après la maison, quand il y a des grands vents le fils de promène ;



[1298.1.1] c'est installé par un sous-traitant de l'Entrepreneur ;

[1298.1.2] sans être électricien, des fils dénudés ce n'est pas conformes.

[1299] En contre-interrogatoire, à la question :

[1299.1] c'est vous qui avez fait des arrangements directs avec le fournisseur pour faire des changements ?

[1299.1.1] il répond avoir demandé au contracteur (l'Entrepreneur), il lui a dit c'est problématique, ce n'est pas à la bonne hauteur ;

[1299.1.2] là où il a fait affaire directement avec le sous-traitant c'est quand ce dernier lui a demandé « où tu la veux ? », il a pointé du doigt et dit « là », on lui a dit que c'était gratuit, le sous-traitant aussi changé la thermopompe.

[1300] Quant à l'installation non conforme, les fils pendaient, battaient au vent, la boîte n'était pas fixée et c'était trop haut, elle n'était pas accessible, ça prenait une échelle et c'était en pente, dix à douze pieds en haut du solage ;

[1300.1] au moment de la réception il n'a pas fait de cas parce qu'il n'y avait pas de rampe, il n'est pas allé au balcon, voir le côté de la maison pour aller voir ça, c'est juste à un moment donné en déneigeant il se trouvait à pelleter le dessus de sa thermopompe ; il ne l'a pas vu à la réception, on n'est pas allé devant la thermopompe lors de l'inspection.

Frédéric Soucy

[1301] Le client voulait avoir la machine plus basse que la hauteur où elle était installée où le sous-traitant l'installe normalement.

[1302] Au niveau que le client la descend, elle est exposée à être dans la neige l'hiver, c'est sûr qu'on se crée plus de problème : les vents dominants viennent de ce côté-là il risque d'avoir un amoncellement de neige – alors que l'installateur l'avait mise où il était mieux qu'elle soit.

[1303] Lui, il a dit au client qu'il n'était pas responsable et qu'il ne voulait pas être impliqué dans l'intervention, il l'a aussi dit au sous-traitant, et si le client voulait s'entendre directement avec le sous-traitant il n'avait aucun problème.

[1304] Puis par la suite le client s'est arrangé directement avec le sous-traitant qui l'a descendu directement où le client le voulait (traité au Point 11 - E-34, facture du 18 mai 2023 de Climatisation BSL).

Martin Bérubé

[1305] Il y a une présence de malfaçon mais il considère que c'était apparent mais non dénoncé.

[1306] Il avait écrit, et le Tribunal note que les Bénéficiaires ne lui ont pas dit que ce n'était pas l'installation d'origine faite par l'Entrepreneur :



Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 13 octobre 2023, plusieurs éléments en lien avec une installation non conforme de la thermopompe, tels que :

Absence de colmatage des orifices dans le revêtement;

Boîtier électrique suspendu;

Composantes non retenues contre le vent;

Gaine aluminisée non confirmée qui doit être remplacée selon leur expert par un conduit étanche.

Lors de l'inspection, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et constate que la situation était apparente lors de la première investigation de l'expert en ce qui a trait à la gaine, alors que les autres éléments auraient dû être dénoncés à la première dénonciation des bénéficiaires en janvier 2023.

Décision sur le Point 44

[1307] Vu la preuve, la réclamation des Bénéficiaires contre l'Administrateur est rejetée.

[1308] L'Entrepreneur a prouvé que ne faisaient pas partie de ses obligations contractuelles couvertes par la GCR :

[1308.1] la thermopompe avait été installée à une hauteur pour la prémunir des bancs de neige ;

[1308.2] c'est le Bénéficiaire qui a demandé son déplacement, après la réception et la fin des travaux, à une époque où les relations contractuelles sont terminées et que l'Entrepreneur lui réclame une somme d'argent dans les six chiffres ;

[1308.3] les Bénéficiaires ont communiqué directement avec le sous-traitant sans passer par l'Entrepreneur ;

[1308.4] l'Entrepreneur ne supervise pas l'installation ;

[1308.5] pour rappel, la question à trancher n'est pas s'il faut corriger quoique ce soit à la nouvelle installation, mais si l'Entrepreneur ou à défaut, la GCR, doit intervenir sans frais pour les Bénéficiaires;

[1308.6] la responsabilité civile de l'Entrepreneur, cautionnée par la GCR, ne peut être retenue en l'absence d'obligations non remplies de sa part.

[1309] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée.

Point 45 Revêtement CanExel et joint au soffite (Non Rec. – Ben.)

[1310] Voir au Point 35 ci-haut

Point 46 Toit du porche : pente de drainage non conforme (Non Rec. – Ben.)

Frédéric Soucy

[1311] Le client demandait après la construction à ce que la pente soit plus accentuée qu'au plan pour le toit du porche à l'avant.

[1312] Il lui a répondu : ce n'est pas une grosse affaire ;



[1312.1] on a convenu avec Monsieur Mazerolle que quand on allait faire les poteaux on allait pouvoir raccourcir les poteaux pour donner plus de pente ;

[1312.2] c'était ce à quoi on s'était entendu à la rencontre de février 2025.

Jeannot Dubé

[1313] Bien qu'il n'ait constaté aucun défaut, on s'est entendu avec Monsieur Mazerolle qu'il y aurait une possibilité d'abaisser les poteaux qui supportent ce toit-là parce que l'Entrepreneur avait admis qu'il y avait une déformation au niveau des colonnes qui avaient une légère inclinaison, il était d'accord pour les replacer ;

[1313.1] la discussion avec Monsieur Mazerolle était qu'on pouvait les déplacer pour que les plaques d'ancrages ne soient pas trop près du bord pour ne pas faire éclater le béton ;

[1313.2] on coupait les colonnes un petit peu pour donner plus d'inclinaison au petit porche, tout le monde était d'accord, l'Entrepreneur admettait vouloir le corriger.

Martin Bérubé

[1314] Il l'a rejetée parce que c'était apparent (alors que l'Entrepreneur est prêt à le refaire et alors qu'il n'y avait pas eu d'inspection à l'extérieur du bâtiment mais cela n'est dénoncée que par le deuxième rapport de l'ingénieur).

Décision sur le Point 46

[1315] Vu la preuve, vu l'engagement de l'Entrepreneur, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage.

Point 47 Étanchéisation du trou dans la salle mécanique (Rés. Sans Ord. – Ben.)

[1316] Voir le Point 19 ci-haut.

Point 48 Protection – mousses plastiques (Rés. Sans Ord. – Ben.)

[1317] Voir le Point 17 ci-haut.

Point 50 Dégagement hors sol des trappes d'air (N'a pas à statuer – Ben.)

[1318] Voir la décision au point 149 - dégagement vertical des trappes d'air.

Point 51 Mousse apparente en surface au sous-sol (N'a pas à statuer – Ben.)

[1319] Voir la décision aux Point 53 et Point 161.

Point 52 Conception de la dalle du garage déficiente (N'a pas à statuer – Ben.)

[1320] Voir le Point 127 ci-haut.

Point 53 Poutres du porche avant asymétriques (N'a pas à statuer – Ben.)

[1321] Ce point 53 est lié avec le point 54, qui est lié au point 5.

[1322] La décision sur ce point est au point 5.



Point 54 Plaques d'ancrage des poutres en façade non conformes et dalle endommagée (N'a pas à statuer – Ben.)

[1323] Ce point est lié au point 5 et 53.

[1324] La décision sur ce point est au point 5, ci-haut.

Point 55 Échangeur d'air (N'a pas à statuer – Ben.)

Christian Morin

[1325] C'est une deuxième dénonciation, relié au Point 32 dans le premier dossier (note du Tribunal : traité ci-haut).

[1326] Sans dire qu'il réfère d'abord à son ancien système avant qu'il ne soit remplacé, il parle des nombreux problèmes rencontrés ;

[1326.1] le Tribunal lui demande : « je vois ça où » ;

[1326.1.1] il répond qu'avec tous les points il ne peut pas prendre des photos pour tout ;

[1326.1.2] le Tribunal lui a rappelé son fardeau de la preuve.

[1327] Il affirme qu'avec le nouveau système ça donne des codes d'erreur ;

[1327.1] à savoir s'il peut l'utiliser aujourd'hui il répond « pas selon lequel il a été conçu il est utilisable mais pas selon lequel il a été conçu », il a toujours les mêmes problèmes printemps, été, hiver, automne avec le niveau d'humidité malgré qu'il ait un déshumidificateur au sous-sol ;

[1327.1.1] s'il est réglé à 40, il y a 65 (taux d'humidité) dans la maison.

Frédéric Soucy

[1328] Le client s'est plaint à quelques reprises que le système de ventilation n'était pas adéquat, il a fait des corrections pour finalement :

[1328.1] le 11 mai 2023 le sous-traitant a remballé la machine, il en a remis une flambant neuve, il a changé le contrôle, tout revérifié ses choses, tout fonctionnait bien ;

[1328.2] à plusieurs fois qu'il y est allé, il a fait une vérification du système, souvent soit qu'il était fermé, soit que souvent la programmation n'était pas adéquate ;

[1328.3] à la dernière rencontre en 2026 avec Monsieur Bérubé le système était fonctionnel ;

[1328.3.1] lors de cette rencontre, Monsieur Bérubé avait demandé que le système soit mis en fonction la veille, on a fait un appel en *facetime* pour mettre l'appareil en fonction et à la rencontre le lendemain on a pu constater le fonctionnement.

[1329] Son procureur réfère aux photographies E-27.



Jeannot Dubé

[1330] Ce qui est important de préciser au niveau de l'échangeur d'air, il a eu des discussions avec Monsieur Morin qui s'inquiétait que le taux d'humidité, même s'il demandait un taux plus bas ou plus haut, ce qui apparaissait ne fonctionnait pas comme son autre maison ;

[1330.1] avec discussions, il lui a fait comprendre que c'était un échangeur d'air, pas un humidificateur ni un déshumidificateur, le taux d'humidité n'est pas une commande spécifique même si l'échangeur brasse de l'air – on ne donne pas une commande spécifique quant au taux d'humidité que va donner l'échangeur d'air ;

[1330.2] en ce qui le concerne, ça permettait de régler un paquet de problématiques soulevés par exemple par la condensation dans les fenêtres, il a rattaché ça à la gestion de l'échangeur d'air qui lui semblait incorrect.

Décision sur le Point 55

[1331] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de la preuve, la réclamation est rejetée.

Point 56 Cadrages des portes intérieures qui jaunissent (N'a pas à statuer – Ben.)

Décision sur le Point 56

[1332] Voir le Point 15 ci-haut.

Points de la décision du 3 septembre 2024 217232-11262

Point 3 Absence (insuffisance) d'isolant aux poutres de la dalle du garage (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[1333] L'Administrateur a rejeté la réclamation :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 25 novembre 2023, que la poutre d'acier de la dalle structurale n'a pas été isolée. Lors de l'inspection, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et selon l'analyse du dossier et des commentaires obtenus, l'administrateur confirme que la situation ne présente pas de désordre, l'isolant en place étant suffisant.

Claude Mazerolle

[1334] Au rapport A-10 (7 février 2024), page 32, il écrit :

Ces poutres sont soumises à un pont thermique à l'extrémité contre le mur froid, mais aussi par le tablier d'acier de la dalle. Le plan d'origine (plan #10) exige que les poutres soient isolées sur 610 mm depuis le mur froid. Cette isolation n'est pas effectuée sur toute la longueur prescrite (voir photos).



[1335] Il a constaté 90mm d'épaisseur de mousse et l'isolation des poutres ce n'est pas suffisamment car il y a un pont thermique il faut qu'elle soit sur une plus grande distance pour stopper le pont thermique, elle est en contact direct avec le béton – l'isolation générale est dans le devis mais pas en détail pour les ponts thermiques.

Frédéric Soucy

[1336] Messieurs Morin et Mazerolle disaient qu'il n'y avait pas d'isolation au niveau des poutres pour réduire le pont thermique ;

[1336.1] ce qui est faux, la photo prise par Monsieur Morin n'était pas du bon côté du garage ;

[1336.1.1] elle était dans la partie chaude, l'isolant est bien en place, le styrofoam est bien appliqué sur la poutre pour enlever les risques de pont thermique avec la poutre d'acier.

[1337] Ce point a été discuté sur place en février 2025 avec les deux experts, Dubé et Mazerolle, Monsieur Morin et lui-même, on a démontré que l'isolant est bien en place.

[1338] Le Tribunal rappelle que l'expert Mazerolle a dit que ce n'était pas suffisant, qu'il y a un pont thermique et que ce soit sur une plus grande distance pour stopper le pont thermique, que c'est en contact direct avec le béton ;

[1338.1] la procureure de l'Entrepreneur (note du Tribunal : qui répond à la place de son client) dit que ce témoignage est avant qu'on émette l'hypothèse de l'emplacement de la photo car la photo a été prise par Monsieur Morin.

Jeannot Dubé

[1339] Il réfère à l'Annexe 26 de son rapport E-1, p. 82 et s.

[1340] A la page 84, on voit un panneau rose au plafond, c'est un panneau d'isolant rigide ;

[1340.1] quant aux photos transmises jusqu'à présent il y avait un peu de confusion, quand on disait qu'il manquait d'isolant du côté des poutres, c'était des poutres du côté de la maison et non les poutres appuyées sur le mur extérieur ;

[1340.2] lui (Dubé) ses observations ont été faites pour les poutres appuyées sur le mur extérieur.

[1341] On voit qu'il y a un panneau d'isolant rigide qui est jointé avec le polyuréthane, ce qui assure l'isolation de la poutre d'acier conformément à la réglementation ;

[1341.1] ça assurait à éviter les risques de condensation.

Martin Bérubé

[1342] Il avait écrit que l'isolant en place était suffisant, il n'a pas remarqué de désordre, avec les photos montrées au jour 8 de l'audience au niveau de l'acier de la structure apparente plus l'isolant c'était isolé sur le 24 pouces.



Décision sur le Point 3

[1343] La réclamation est rejetée.

[1344] D'une part, le rapport de l'ingénieur Mazerolle est basé sur une photo prise par le Bénéficiaire ;

[1344.1] à son rapport du 7 février 2024, p. 32 (A-10), il est écrit sous les photos 24 et 25 que ces photos sont prises par C. Morin.

[1345] D'autre part, l'Entrepreneur affirme que la photo montre le côté chaud de la maison et non le côté froid susceptible de pont thermique et l'Administrateur affirme que l'isolant en place est suffisant et que c'est isolé sur les 24 pouces.

[1346] Les Bénéficiaires n'ayant pas rempli leur fardeau de preuve, leur réclamation est rejetée.

Point 8 Solins de fenêtres mal positionnés/ se sont déplacés et trois fenêtres abîmées (N'a pas à statuer – Ben.)

[1347] Voir la décision au Point 36 ci-haut

Points de la décision du 3 septembre 2024 217232-11663

Point 2 Bombement du revêtement extérieur (Non Rec. – Ben.)

Introduction

[1348] La dénonciation des Bénéficiaires indique comme date de première observation le 5 février 2024, soit plus que la période d'un an après la couverture pour malfaçon, donc pendant la période de couverture pour vice caché.

[1349] La déficience a été constatée au mur arrière (côté lac), près de la porte patio et le coin du mur.

[1350] La GCR a statué :

Lors de l'inspection, l'administrateur a observé la situation, ce qui lui a permis de noter une légère déformation au niveau du revêtement de fibre de bois, laquelle situation ne présentant toutefois pas de désordre pouvant constituer un vice caché.

Christian Morin

[1351] Le Bénéficiaire affirme qu'en fait, c'est en avant et en arrière.

[1352] On voit une différence avec la rampe, on voit une « wave » à quelque part alors que ça devrait être parallèle – il réfère aux photos P-35.1, P-35.2, P-35.3, P-35.4, P-35.5.

L'Entrepreneur

[1353] Le procureur de l'Entrepreneur dit qu'il y a eu entente entre les experts, c'est un point qu'ils acceptent de travailler.



Décision sur le Point 2

[1354] La dénonciation est pour une déficience au mur arrière côté lac près de la porte patio et le côté du mur, date de la première observation : 05/02/2024.

[1355] Tout comme l'affirme le conciliateur Bérubé, ce qui est découvert dans la deuxième année de la garantie n'est plus la malfaçon dont la garantie est échue, mais le vice caché.

[1356] La Cour suprême a déterminé que le vice caché doit avoir une incidence sur l'usage du bien, un déficit d'usage qui soit grave – il est impossible pour le Tribunal de conclure à la présence du vice caché couvert.

[1357] Le Tribunal n'entend pas un recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun mais contre la GCR en vertu du *Règlement*, dont la couverture varie dans le temps :

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:

[...] 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et **découvertes dans l'année qui suit la réception**, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil **et dénoncées**, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable** de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont **découverts dans les 3 ans suivant la réception** du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; [...]

[1358] Cela signifie que ce qui est découvert après un an n'a plus de couverture pour malfaçon (ce qui est mal fait).

[1359] Quant au sens de « vice caché », il a été défini par la Cour suprême dans *ABB c. Domtar*³⁷ ;

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix

[1360] Si le recours contre l'Administrateur est rejeté pour absence de couverture de la problématique, le Tribunal prendra acte de l'engagement de l'Entrepreneur de corriger le bombement du revêtement extérieur, lui ordonner de s'y conformer, mais devra ajouter que cet engagement n'est pas couvert par le plan de garantie selon les dispositions du *Règlement*.

[1361] Le Tribunal compte sur la bonne foi des parties pour déterminer quels avaient été les détails de cet engagement.

³⁷ *ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461 <<https://canlii.ca/t/1trd7>>.



Point 7 Planéité de la dalle du sous-sol non-respectée (Non rec. – Ben.)

Christian Morin

[1362] Dans le printemps, dans l'été 2023, il a installé la table pour la couture pour sa femme, ce n'était pas égal, ni une armoire, il n'était pas inquiet jusqu'à ce qu'il parle de la résonnance à son expert Mazerolle et qu'il ait fait des mesures au laser – c'est toute la dalle du sous-sol, au rez-de-jardin.

[1363] Impact : la table de couture qui se déplace quand on fait la couture, l'armoire bouge.

Claude Mazerolle

[1364] Dans son rapport du 7 février 2024 page 15 et 16, il montre ses relevés au laser du niveau de la dalle du sous-sol :

La dalle de l'atelier de musique et celle du sous-sol sont des dalles indépendantes. Les élévations notées pour l'atelier de musique sont établies par rapport au repère de nivellement de la dalle du sous-sol. Ils ne doivent pas être comparés à celles du sous-sol.

Les relevés laser indiquent des écarts d'élévation relative suivants :

Dalle du sous-sol :

- Chambre : - 15 mm à +1 mm,
- Aire ouverte : - 20 mm.
- Atelier de musique : - 6 mm

La norme sur l'exécution des travaux de béton (CSA A23.1, art. 7.7.1.1 et tableau 21) précise les tolérances de planéité. Pour ce type de dalle de moins de 150 m², la tolérance de planéité doit être de 12 mm sur une règle de 3 mètres

[...] Cette exigence de planéité est respectée dans l'atelier de musique, mais pas dans la chambre et dans l'aire ouverte au sous-sol.

[1365] Sur 3 m on ne doit pas avoir un écart de plus de 12 mm, ici on a des écarts qui atteignent au total 16 mm entre le plus haut et le plus bas, cette exigence n'est pas respectée

Jeannot Dubé

[1366] Dans son rapport supplémentaire (E-40.1) où il conclut :

Aucune déformation n'excède 12 mm.

[1367] Le complément est à la suite d'une visite en février 2026 « Notre attention s'est limitée à l'uniformité de la dalle du sous-sol laquelle a été polie et recouverte d'un scellant translucide. »

[1368] Il s'est déplacé avec ses équipements, la façon de travailler a été de procéder à deux vérifications.

[1369] Il voulait vérifier au sous-sol, l'inclinaison du bâtiment pour s'assurer qu'elle était correcte en prenant les niveaux sur les quatre coins de la maison :

[1369.1] pour le niveau du bâtiment il utilise un « zipllevel » qui donne une lecture électronique – il a compilé à l'Annexe B ses vérifications (E-



40.3), les numéros des photos sont identifiées sur des flèches et des lignes et des petits cercles ;

[1369.2] ses conclusions avec le Zipline : il y a une dénivellation qui est environ d'1/2 pouce à un seul endroit, le reste c'est environ 1/4 de pouce – 1/8 de pouce, donc le bâtiment n'est pas incliné, le bâtiment est droit.

[1370] Puis il a vérifié les dénivellations qu'il pouvait y avoir à la surface ;

[1370.1] avec une règle rigide, il a constaté des petits écarts, comme 1/4 de pouce, parfois 1/8 de pouce, parfois aucun écart, mais il n'y a aucun écart qui excède 1/2 pouce et ça c'est juste à un endroit ;

[1370.2] en conclusion ça respecte les tolérances du Guide [de performance de l'APCHQ], aucune déformation excède 12mm.

[1371] Il a aussi vérifié les niveaux dans les escaliers.

Martin Bérubé

[1372] Il dit qu'il y a absence de vice caché vu la dénonciation le 15 mars 2024.

[1372.1] après que le Tribunal rappelle que la couverture pour malfaçon pour ce qui est découvert dans l'année comme ici et non dénoncé dans l'année, il ajoute qu'il n'y a rien remarqué de problématique au niveau de la dalle de sous-sol, il n'a pas non plus pris de lecture avec un niveau ou un niveau laser.

[1373] Lui il n'a pas vu de désordre.

[1374] Avec ce qu'il a entendu comme preuve à l'audience, il note qu'on a seulement parlé de la salle de séjour du rez-de-jardin, on n'a pas pris de mesure dans l'atelier ;

[1374.1] Dubé ne l'a pas fait ;

[1374.2] le Tribunal lui dit qu'il va regarder si au rapport Mazerolle il l'a fait ;

[1374.2.1] le Tribunal note ici que l'ingénieur Mazerolle y a pris des mesures et a conclu à l'absence de problématique pour l'atelier de musique.

Décision sur le Point 7

[1375] La réclamation est accueillie.

[1376] Quant à la couverture pour malfaçon : le Tribunal note que la dénonciation dit bien que la première observation a eu lieu le 8 novembre 2023, donc en première année de garantie, sous la couverture pour malfaçon

[1376.1] le *Règlement* couvre selon le moment de la découverte et non selon le moment de la dénonciation ; le droit est très clair à ce sujet- ;

[1376.2] pour ne pas surcharger la présente sentence qui est déjà longue, le Tribunal réfère à ses motifs à ce sujet détaillés dans la première



affaire *Sammarco* (décision en ligne³⁸), cités au long comme s'ils étaient reproduits dans la présente sentence.

[1377] Quant à la malfaçon elle-même :

[1377.1] d'abord, la norme applicable à la maison des Bénéficiaires et au Code 2010 est la version CSA-A23.1-09 (voir Tableau 1.3.1.2 du CNB 2010) et non la version de 2020 comme l'ingénieur l'écrit de façon erronée dans son rapport du 7 février 2024 ;

[1377.1.1] la version applicable n'a pas de conséquence directe puisque les deux experts à l'audience réfèrent à la même distance pour leur norme ou seuil de performance ;

[1377.2] l'ingénieur Mazerolle dit que selon CSA-A23.1 (2020), il ne doit pas y avoir plus de 12 mm sur 3 m ;

[1377.2.1] sa solution est l'ajout d'un auto-nivelant ;

[1377.3] l'inspecteur Dubé dit que selon le Guide de performance de l'APCHQ (E-40.4), « à l'intérieur d'un plan spécifié de 10 pi (3 m), le plancher ne doit pas présenter de bosses ni de dépressions dont la hauteur (profondeur) dépasse 1/2 po (12 mm) » ;

[1377.3.1] le Guide mentionne comme correctif, l'auto-nivellant, le sablage et le coupage.

[1378] La seule différence entre les experts est le résultat de leur analyse, l'inspecteur Dubé ajoutant toutefois qu'il s'agit d'une question mineure qui peut être corrigée avec le revêtement du plancher.

[1379] Le Tribunal ayant lu avec attention les rapports d'expertises, considère concluant les mesures prises par l'ingénieur Mazerolle, qui avec le témoignage du Bénéficiaire quant à la table de couture et l'armoire, ont contribué à remplir le fardeau de la preuve des Bénéficiaires sur la chambre et l'aire ouverte au sous-sol.

Point 13 Récentes fissures observées au bas du cadrage de la porte-fenêtre de la cuisine (N'a pas à statuer – Ben.)

Introduction

[1380] Le titre de ce point est trompeur, ce n'est pas une fissure mais un simple du décollement de joint entre une moulure et une porte-patio, dont la date de première observation est le 2 octobre 2023.

Christian Morin

[1381] Le Bénéficiaire réfère à une photo prise le 2 octobre 2023, P-17.1, on voit un espacement en bas sur le seuil ; le cadrage est en train de se décoller, à la porte côté cuisine, et à la porte de la salle à manger, c'est décollé.

³⁸ Sammarco et Construction Trilikon Construction inc., 2022 CanLII 98927 (QC OAGBRN, Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/jsmn1>>, aux paragraphes [18] et s.



Frédéric Soucy

[1382] C'est un point relevé il n'y a pas tellement longtemps, juste avant la visite avec les deux experts en février 2025.

[1383] C'était un joint de *caulking* sur le dessus entre la moulure et la porte patio, que le joint a lâché.

[1384] C'est juste de retirer [tirer à nouveau] un joint sur la moulure, c'est un phénomène normal avec une fenêtre en PVC, avec les années, c'est de l'entretien.

Jeannot Dubé

[1385] Il y a une petite photographie dans l'Annexe au point 13 ;

[1385.1] il apporte une petite précision (p. 393) avec la photo, on voit avec son doigt, ce n'est pas la fissure du revêtement c'est un joint qui décolle.

Martin Bérubé

[1386] Il dit que c'est la « fameuse fissure qui n'en est pas une », c'est seulement un décollement de la moulure.

[1387] C'est couvert, c'est à refixer – ce n'est pas une fissure mais une moulure décollée, c'était accordé.

[1388] Le Tribunal lui demande si la photo rapport Dubé p.393 E-1 est ce dont il s'agit au point 13 et le conciliateur Bérubé dit « oui », c'est observé le 2 octobre 2023, c'est sous la malfaçon non-apparente, donc c'est à corriger.

Décision sur le Point 13

[1389] Vu la preuve à la page 393 que la moulure est décollée, vu que cela a été observé le 2 octobre 2023, soit à l'intérieur de la couverture pour les malfaçons non-apparentes, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage.

Point 14 Pente insuffisante de la toiture et trappe d'accès non conforme (N'a pas à statuer – Ben.)

[1390] Ce point est traité à la décision d'avril 2026 ci-après.

Point 16 Hauteur de la dalle du garage (N'a pas à statuer – Ben.)

[1391] Voir la décision au Point 68.

Dossier 11663 – Décision du 4 mars 2026

Point 14 – Pente insuffisante de la toiture et trappe d'accès non conforme

Introduction

[1392] Il est important de ne pas perdre de vue que la date de la première observation est le 7 février 2024 (voir le formulaire à A-50), qui est la date du quatrième rapport d'expert de l'ingénieur Mazerolle (les trois premiers sont : 19 mars (après inspection des lieux le 26 février 2023), 6 juillet et 26 septembre 2023, dans lesquels il produit un mémoire ou petit traité d'ingénierie sur la toiture, la ventilation, etc.) ;



[1392.1] vu la date de la première observation, la couverture du plan de garantie n'est pas la malfaçon mais le vice caché, qui a été défini par la Cour suprême du Canada.

[1393] Le Tribunal n'entend pas un recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun mais contre la GCR en vertu du *Règlement*, dont la couverture varie dans le temps :

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:

[...] 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et **découvertes dans l'année qui suit la réception**, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil **et dénoncées**, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable** de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont **découverts dans les 3 ans suivant la réception** du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; [...]

[1394] Cela signifie que ce qui est découvert après un an de la réception n'a plus de couverture pour malfaçon (ce qui est mal fait).

[1395] Quant au sens de « vice caché », il a été défini par la Cour suprême dans *ABB c. Domtar*³⁹ :

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix

[1396] Ce Point a une incidence sur l'absence de trappe d'accès, obligatoire ou non selon la pente (Point 155).

Nathalie Gendron

[1397] Ses photos récentes (P-46.9 prise le 3 février 2026) montrent qu'on peut voir l'ourlet qui continue à se faire (le Tribunal note qu'elle montre le bord avant du toit enneigé sur la toiture), on peut voir l'évent, c'est pour démontrer qu'à ce jour un ourlet se forme, une accumulation de glace en dessous de ça – on a toujours un problème de toit.

[1398] Il y a un désordre car il y a de la glace, un ourlet – peu importe la quantité de neige sur la toiture

Claude Mazerolle

[1399] La pente minimale au Code, au tableau 9.26.3.1, indique que pour un toit en tôle la pente minimale est de 3 :12 alors que la pente actuelle est de 2 :12 – on n'est pas conforme au Code ;

³⁹ *ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461 <<https://canlii.ca/t/1trd7>>.



[1399.1] il ajoute néanmoins : le Code comporte une exception : si la pente est inférieure à 3 :12, c'est écrit que ça peut être autorisé si elle est installée en conformité avec les **recommandations écrites du fabricant 9.26.3.1.3** (caractères gras du Tribunal).

[1400] Appelé à commenter l'affirmation dans la décision de la GCR à l'effet qu'il aurait reçu « les justifications relatives à la pente du toit », il répond « non jamais » ;

[1400.1] ce qu'il a reçu, c'était la veille au soir (11 mai 2026) sur le toit de tôle, avant il n'avait rien reçu ;

[1400.2] de plus avant le 4 mars 2026 quand la GCR a rendu sa décision, il n'avait jamais parlé de cela avec Monsieur Bérubé et il n'a jamais reçu quoique ce soit des spécifications du toit de l'Entrepreneur.

[1401] La Bénéficiaire intervient : elle dit avoir reçu un document (E-45) en après-midi hier (11 mai) du cabinet représentant l'Entrepreneur, qu'elle a transféré à Monsieur Mazerolle ;

[1401.1] le texte dit (courriel du 5 mai 2026 par Johnathan Belanger, Président, Revêtement Métallique FR) :

Revêtement Métallique FR est un distributeur de revêtement métallique pour Idéal Revêtement [...]

En ce qui concerne le revêtement AMERICANA nous sommes d'avis que le produit est efficace sur une pente 2/12 lorsqu'il est appliqué avec une membrane haute température sur tout la surface. De plus la garantie du produit de 40 ans demeure valide.

[1402] L'ingénieur dit qu'il n'y a pas d'information relative à la pente du toit, on fait juste préciser la tôle – le distributeur dit qu'on autorise cette tôle pour un toit 2 :12 mais cette autorisation doit se faire avant l'installation de la tôle, pas quelques années après et il faut que cette autorisation soit accompagnée des recommandations du fabricant pour l'installation de la tôle.

[1403] Sa position demeure la même : il faut une pente de 3 :12 – la formation de la glace est une conséquence d'une pente très faible – quand la glace arrive dans la partie du surplomb il y a un refroidissement rapide, la glace se forme là, quand le soleil plombe ça fond plus rapidement que sur un bardeau, ça permet à la neige de glisser, la glace se forme – des épaisseurs de glace assez importantes se sont formées la première année, de 10 à 15 cm d'épaisseur en bas, comme charge c'est considérable, ça peut entraîner la rupture de la charpente de bois en surplomb, impossible de mettre une gouttière constamment brisée par la glace, ça menace la sécurité des gens en bas du toit.

[1404] Dans le rapport du 7 février 2024, p. 9 (note du Tribunal : la version CCQ 2010 est au même effet), il écrit :

La pente minimale à donner aux couvertures en tôle est de 1 : 4 (ou 3 :12), à moins que le fabricant atteste par écrit qu'une toiture métallique comportant une



pente moindre a fait l'objet d'essais et est éprouvée (Réf. SCHL et CCQ 2015, tableau 9.26.3.1). La pente actuelle est 2 :12, soit plus faible que la valeur minimale exigée. Toutefois, certaines exceptions existent en vertu de l'art. 9.26.3.1. À ce jour, je n'ai reçu aucune documentation établissant le fabricant et le modèle de tôle de toit mise en place. Selon mes observations, il pourrait s'agir du fabricant Vicwest, modèle Victoria VIC32 (voir Fig. 2). Ce modèle est recommandé pour une pente d'au moins 4 :12.

[1405] Il s'est intéressé à ce point vu les problèmes de formation de glace sur le toit ; il a investigué pour essayer de comprendre la cause.

[1406] La ventilation semble bonne, l'isolation du toit n'est pas tout à fait ce qui est requis mais ne semble pas la cause, la cause qui demeure est la pente.

[1407] La tôle de toit il n'a jamais eu la confirmation, mais il semble (p. 10) le modèle pour une pente 3 :12 ici on a 2 :12, la pente est trop lente pour les gouttes d'eau qui descend, la glace se forme au bas de la pente et remonte –

[1407.1] les tôles de toit ne sont pas faites pour des pentes de moins de 3 :12, c'est limite.

[1408] En P-46.3, on voit la masse de glace sur le toit, ça créé un poids énorme (devant le lac Témiscouata), on en voit aussi dans le rapport du 7 février, page 7, on est en présence de glace.

[1409] Il ajoute quant à la trappe d'accès qu'elle est requise si on rehausse le toit mais dans la situation actuelle la trappe d'accès n'est pas exigée par le Code bien que souhaitable.

Frédéric Soucy

[1410] Quant à la pente insuffisante, on a la pente de toit inscrite au plan.

[1411] On a appliqué une membrane haute-température, haute-performance, avec une toiture de tôle que le client a demandé deux jours avant la pose de la membrane soudée à peu près ;

[1411.1] parce qu'initialement on avait une membrane soudée au contrat et le client leur avait demandé de changer la toiture de la membrane ;

[1411.2] donc on a annulé le sous-traitant et on a appliqué une tôle que le client a choisi, deux options de tôle qu'il lui avait demandées et ils ont choisi l'option la moins dispendieuse des deux et c'est ce qu'il a installée avec une membrane en dessous pour avoir l'étanchéisation adéquate pour la toiture puis la toiture pour faire l'esthétique ;

[1411.3] il y a eu deux soumissions de toiture de tôle et il (Morin) a choisi lui-même cette tôle-là et selon ses recommandations – lui (Soucy) insistait pour une membrane soudée pour être capable d'être sur le toit et de pouvoir faire le déneigement adéquat puisque c'est très coulant une toiture de tôle sachant qu'une toiture comme ça faut la vider ;



[1411.3.1] lui (Soucy) il ne recommandait pas la tôle, il insistait pour une membrane soudée, c'est qu'il avait dit à plusieurs reprises au client, indiqué dans ses soumissions et contrat ;

[1411.3.2] il (Soucy) les (Bénéficiaires) avait même envoyés sur un chantier qui était en face de cette résidence qu'il avait faite qui était une toiture soudée, les clients disaient que ce n'était pas beau et qu'ils ne voulaient pas ça.

[1412] L'espace qu'il y a entre le plafond et le parement du toit, ne permet pas qu'on y mette une trappe, on ne pourrait pas l'ouvrir, elle n'est pas prévue au plan ni obligatoire selon le Code.

Jeannot Dubé

[1413] Pour la trappe, l'article 9.19.2.1 du CNB précise ce qui est requis, et Mazerolle a confirmé dans son rapport que ce n'est pas obligatoire, mais plus avantageux.

Martin Bérubé

[1414] Il reconnaît que même si dans sa décision il avait écrit que l'entrepreneur et son expert avaient déjà transmis à l'expert des Bénéficiaires les justifications relatives à la pente du toit, il a entendu les témoignages et réalise que cette affirmation à cette décision était inexacte.

[1415] Pour lui, selon les commentaires qui ont été donnés par l'Entrepreneur au niveau de la tôle, l'acier qui est sur la toiture, il n'a pas de problématique pour la 2 :12.

[1416] Aussi, lors des témoignages, l'expert des Bénéficiaires a mentionné qu'il y avait de la glace sur le toit mais on parle ici de pont thermique, de barrage de glace, là c'est une autre histoire, on n'a jamais noté d'infiltration d'eau ;

[1416.1] il doute que ce soit des barrages de glace formés par des pertes de chaleur, il n'y a rien qui le démontre en tant que tel, il n'a pas de signe, il n'a pas de problématique, si ce n'est peut-être que l'événement de toit par rapport au déneigement mais on lui avait parlé de l'événement dans une autre décision qui n'est pas en arbitrage (il avait rejeté la réclamation pour l'événement le 15 avril 2026 parce que ce n'était pas un vice caché – le Tribunal ajoute que cet événement n'est pas l'objet de l'arbitrage).

[1417] En contre-interrogatoire, à la question ;

[1417.1] vous avez dit ne pas avoir vu d'anomalie par rapport à la pente du toit, exact ?

[1417.1.1] il répond oui ;

[1417.2] si je vous montre la photo en couverture de votre rapport (la maison 3 février 2026), vous ne voyez pas d'ourlet de neige ?

[1417.2.1] il répond qu'il ne voit pas d'anomalie ;



[1417.3] n'est-il pas exact que je vous ai dit – faites attention, repoussez-vous, il y a un rebord de neige qui est en train de couler ?

[1417.3.1] il répond – selon ce dont il se rappelle, elle n'est même pas sortie dehors, il était avec Monsieur Soucy à l'extérieur quand il a pris les photos ;

[1417.3.2] il ajoute : vous m'avez mentionné si j'avais vu le drain de toit qui est croche qui fait partie de la décision qui n'est pas contestée en arbitrage, au niveau de l'évent de toit.

Décision sur le Point 14 et Point 155

[1418] Vu l'absence de la preuve de la présence d'un vice caché selon la définition de la Cour suprême du Canada quant à la pente, alors que seul le vice caché est couvert par la GCR, la réclamation est rejetée et vu la pente présente, la réclamation sous le Point 155 est rejetée.

[1419] L'ingénieur Mazerolle parle de cette problématique à son rapport du 7 février 2024 (A-10 et P-EXP-3, p. 11) dans lequel ;

[1419.1] dans son rapport, il mentionne les faits suivants qui **ne** reflètent **pas** ce que le Tribunal a entendu en preuve car une membrane haute température a été posée sous la tôle, donc on n'a pas seulement posé une tôle d'acier :

[1419.1.1] à l'audience ;

1419.1.1.1. l'Entrepreneur a affirmé la pose d'une « membrane en dessous pour avoir l'étanchéisation adéquate pour la toiture puis la toiture pour faire l'esthétique » ; et

1419.1.1.2. l'Entrepreneur n'a pas seulement *proposé* une membrane soudée, il « insistait pour une membrane soudée, c'est qu'il avait dit à plusieurs reprises au client » ;

[1419.1.2] au rapport Mazerolle du 7 février 2024 :

(Extrait du rapport Mazerolle, P-EXP-3, p.11)

Lors de ma visite, le propriétaire et l'entrepreneur s'entendent sur les faits suivants :

- Un revêtement de toit en bardeaux d'asphalte fut demandé à l'origine par le propriétaire.
- L'entrepreneur a refusé ce type de revêtement pour ce toit à faible pente.
- L'entrepreneur a proposé une membrane soudée.
- Le propriétaire a refusé et a proposé une tôle d'acier prépeinte.
- L'entrepreneur a accepté et a installé une tôle d'acier prépeinte

[1419.2] l'ingénieur ajoute par la suite dans son rapport une opinion juridique, alors que ce n'est pas son rôle, sur les obligations de l'Entrepreneur quand les Bénéficiaires ont insisté pour avoir une tôle



d'acier, alors que d'après la Cour d'appel, dont dans ses arrêts dans *Premier Tech Itée c. Dollo*⁴⁰ et *Fournier c. Lamonde*⁴¹, le témoin expert est produit pour ses connaissances techniques, et non comme expert juridique.

[1420] De façon très subsidiaire, pour être complet, dans le tableau de plaidoirie de l'Entrepreneur, il est écrit au Point 14 « Consent à effectuer les travaux en conformité avec les recommandations de M. Jeannot Dubé (pente). Bien que ce point de dénonciation ne soit pas reconnu par la GCR = prêts à effectuer les travaux (critères d'excellence) » ;

[1420.1] le Tribunal ignore à quoi cette phrase dans le tableau de plaidoirie fait référence, à part pour la pente du toit du porche (Point 46 ci-haut) ;

[1420.1.1] à E-1, au Point 14, l'inspecteur Dubé écrit : « Nous ne pouvons comprendre sur quoi est fondée cette déclaration. En quoi la pente insuffisante et en vertu de quelle norme il y a une non-conformité relativement à l'accès. N.B. Aucune intervention requise. » ;

[1420.1.2] au tableau des points envoyé par les procureurs de l'Entrepreneur le 15 mai 2026, quelques jours avant le tableau de plaidoirie, il est écrit au Point 14 « Aucune intervention requise ».

Dossier 11262 – Décision du 10 mars 2026

Point 1 – Installation septique

Introduction

[1421] La GCR a ainsi statué le 10 mars 2026 dans une décision portée en arbitrage par les Bénéficiaires :

On se souviendra que les bénéficiaires dénonçaient une problématique relative à l'installation septique, ces derniers soumettant au soutien de leur dénonciation un premier rapport de la firme Urba Solutions daté du 24 novembre 2023, lequel concluait à l'effet que l'installation septique évaluée dérogeait au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* et exposait les bénéficiaires à de possibles amendes, d'éventuels recours et au débours de coûts advenant que soit requise une nouvelle installation.

L'administrateur avait pris connaissance de l'élément dénoncé et selon l'analyse du dossier et des commentaires obtenus, était d'avis que la situation devait obligatoirement faire l'objet d'une contre-expertise par les concepteurs mandatés par l'entrepreneur, ce qui fut fait.

Nous reproduisons à la suite la chronologie des expertises ayant été produites relativement à l'installation septique par la firme Aqua Ingenium mandatée par l'entrepreneur et par la firme Urba Solutions mandatée par les bénéficiaires.

⁴⁰ *Premier Tech Itée c. Dollo*, 2015 QCCA 1159 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gk1dr>>

⁴¹ *Fournier c. Lamonde*, 2004 CanLII 76676 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/gnt4k>>



- Rapport de la firme d'Urba Solutions (24 novembre 2023 - annexe II), ayant conduit à la dénonciation de cet élément (annexe I)
- Rapport et avis technique de la firme Aqua Ingenium (15 avril 2024 - annexe III)
- Attestation de conformité de la firme Aqua Ingenium (22 octobre 2025 - annexe IV)
- Rapport de la firme d'Urba Solutions (2 décembre 2025 - annexe V)
- Rapport et avis technique complémentaire de la firme Aqua Ingenium (18 décembre 2025 - annexe VI)

Selon l'analyse de la situation, les travaux relatifs à la reprise complète de l'installation septique initiale ont été faits au cours du mois d'octobre 2025, sous la supervision d'un technologue professionnel de la firme Aqua Ingenium, après quoi nous avons reçu confirmation que l'installation en place est présentement conforme et adéquate.

Nous comprenons à cet égard qu'un avis de conformité a été produit le 22 octobre 2025 par la firme Aqua Ingenium, tant pour les bénéficiaires que pour la municipalité de Saint-Juste-du-Lac.

À la lumière de l'analyse effectuée par la firme Aqua Ingenium, nous constatons que plusieurs éléments du rapport de la firme d'Urba Solutions mandatée par les bénéficiaires doivent être écartés en raison de non-conformités méthodologiques et réglementaires.

En effet, il est constaté que des documents essentiels à l'évaluation professionnelle de l'installation, notamment l'attestation de conformité émise le 22 octobre 2025, n'ont pas été consultés par l'expert des bénéficiaires.

De même, la solution proposée par la firme d'Urba Solutions relative à l'installation d'un système tertiaire avec rejet au lac Témiscouata, n'est pas permise par le Règlement Q-2, r.22.

Selon les informations dont nous disposons, il nous est permis de conclure à l'effet que l'installation septique en place est conforme à la réglementation et qu'aucune reconstruction n'est requise.

L'administrateur est donc présentement en mesure de rendre une décision sur ce point, à savoir **qu'il ne peut s'agir d'un vice caché** et qu'aucune intervention supplémentaire n'est requise par l'entrepreneur.

[1422] Dans le but d'améliorer la compréhension de la preuve produite à l'audience, le Tribunal a changé dans sa sentence, l'ordre de présentation des témoignages à l'audience sous ce Point, pour rapporter ce qui a été fait avant de rapporter la critique de ce qui a été fait.

Les échanges entre procureurs

[1423] On retrouve sous le fichier P-88 (53 pages) les échanges entre les procureurs des parties, incluant une étude de caractérisation du terrain de la future installation septique d'Aqua Ingénium, firme de Thomas Thibault, ingénieur, datée du 9 octobre 2025.

[1424] Le 22 septembre 2025, le procureur de l'Entrepreneur écrit :

Tel que mentionné il y a quelques instants, l'ingénieur ira sur les lieux le 25 septembre prochain pour prendre des relevés en vue des travaux qui auront lieu le 14 octobre 2025.



[1425] Le 23 septembre 2025, la procureure des Bénéficiaires écrit :

Nos clients ont été avisés de la prise de relevés par l'ingénieur prévue le 25 septembre prochain. Nous comprenons que lors de cette visite aucune intervention ne sera effectuée et qu'il n'y aura aucune modification de l'état des lieux. Dans le cas contraire, nos clients désireront être présents et il est possible qu'une autre date doive être fixée.

Pour ce qui est de la réalisation de travaux **le 14 octobre prochain, nos clients ont noté cette date à leur agenda.**

Nous **souhaitons** toutefois **connaître le détail et la nature des travaux** qui seront effectués lors de cette journée en temps opportun **avant la réalisation de ceux-ci, soit d'ici le 7 octobre prochain.** Nos clients se réservent la possibilité de dépêcher leur expert sur place lors de la réalisation de ces travaux.

[1426] Le 15 octobre 2025 13:41:38, le procureur de l'Entrepreneur écrit :

Tu trouveras ci-joint les plans d'ingénieur, tel que discuté il y a quelques instants. Je te confirme par ailleurs que les travaux ont bel et bien débuté le 14 octobre dernier, tel que mentionné dans mes précédents courriels. Ces travaux sont toujours en cours et devraient normalement se terminer demain.

Pour toutes questions ou commentaires, n'hésite pas à me contacter ;

[1426.1] est joint à ce courriel du **15 octobre**, donc le lendemain du début des travaux, l'Étude de caractérisation du site pour l'installation septique d'une résidence ou d'un autre bâtiment du 9 octobre 2025, avec les plans, environ 30 pages d'Aqua Ingénium, firme de Thomas Thibault.

[1427] Moins de deux heures plus tard le 15 octobre, le procureur des Bénéficiaires écrit :

Nous avons informé nos clients que les travaux ont débuté hier et doivent se terminer demain.

Contrairement à ce que tu mentionnes dans ton dernier courriel, il n'a jamais été confirmé que les travaux devaient débuter le 14 octobre. Bien qu'il s'agisse effectivement de la date initialement annoncée pour les travaux, je t'invite à revoir les courriels de suivis transmis à ce sujet, notamment ceux de la semaine dernière. Dès les premiers échanges, nos clients ont clairement mentionné qu'ils envisageaient la possibilité que leur expert assiste aux travaux. C'est d'ailleurs dans ce contexte que nos clients ont demandé d'obtenir préalablement aux travaux, le détail de ceux-ci. Le commencement des travaux, avant même que les détails de ceux-ci nous aient été communiqués, est clairement contraire aux droits de nos clients.

Le 8 octobre dernier, un courriel de suivi a été transmis dans lequel nous demandions une confirmation à savoir si les travaux prévus devaient toujours débuter le 14 octobre, et ce, puisque nous étions sans nouvelle quant aux détails de ceux-ci. La réponse obtenue était uniquement à l'effet que ta cliente était en attente des plans. Nous n'avons eu aucune confirmation quant au début des travaux. Il est donc impossible d'affirmer que nos clients étaient dûment avisés que les travaux devaient débuter hier. Le suivi effectué ce matin à ce sujet en témoigne également de même que la teneur de notre conversation téléphonique



à ce sujet. Dans ce contexte, nos clients considèrent que les travaux ont été entrepris sur leur terrain sans leur autorisation.

Nos clients aimeraient d'ailleurs obtenir une confirmation à l'effet que ta cliente a obtenu le permis de construction requis pour effectuer les travaux en cours de réalisation. Nos clients désirent également obtenir le détail des travaux réalisés et des composantes qui auraient été remplacées et/ou touchées à ce jour, et ce, notamment puisque l'ampleur des travaux est plus importante que prévue, tel que mentionné lors de notre appel de ce jour.

Ceci étant dit, les plans datés du 9 octobre qui nous ont été transmis uniquement il y a quelques minutes ont été transmis à l'expert de nos clients. Celui-ci devrait nous confirmer d'ici demain s'il doit se déplacer sur les lieux pour constater les travaux réalisés.

Considérant toutefois qu'une attestation de conformité doit être émise, et ce, conformément à l'engagement pris par ta cliente à ce sujet cet été lors de nos discussions sur les travaux de fosse septique, nous comprenons que l'expert de ta cliente devra se déplacer sur le chantier afin d'effectuer les constats requis pour émettre cette attestation. Il est de notre compréhension que ces constats doivent être faits à un moment précis des travaux, tel qu'indiqué en page 9 du document transmis.

Nos clients désirent que leur expert soit présent au même moment que celui de ta cliente afin de pouvoir effectuer tous les constats requis. Nous désirons donc que le moment de cette visite nous soit communiqué afin que nous puissions nous assurer de la présence de l'expert de nos clients à ce moment. Dans l'éventualité toutefois où l'expert de nos clients n'était pas disponible à ce moment, et ce, en raison notamment des courts délais reliés au début non annoncé des travaux, les travaux devront être suspendus jusqu'à ce que l'expert de nos clients ait pu se déplacer et effectuer les constats requis.

Nous désirons à cet effet obtenir une confirmation que le cas échéant, les travaux seront suspendus avant tout travail de remblai de manière à permettre à l'expert de nos clients de constater la nature des travaux et des équipements installés.

En terminant, nos clients désirent également obtenir une confirmation à l'effet qu'aucun autre travail visé par les démarches GCR n'ont été ou ne seront effectués par ta cliente.

[1428] Quelques minutes plus tard, le 15 octobre, le procureur de l'Entrepreneur écrit :

Tel que discuté lors de notre appel du 22 septembre, de même que dans le message texte t'ayant été envoyé le 22 septembre et notre courriel du 22 septembre, nous vous avons confirmé, sans aucune ambiguïté, que les travaux auraient lieu le 14 octobre.

Selon notre souvenir, nous vous avons même confirmé lors de notre appel que le sous-entrepreneur avait confirmé qu'il serait présent le 14 octobre pour faire effectuer les travaux. Nous avons d'ailleurs eu plusieurs échanges à ce sujet avant notre appel du 22 septembre. En effet, tel que mentionné à de nombreuses reprises, nous étions en attente des disponibilités du sous-traitant en fosse septique avant de vous confirmer la date des travaux.

Nous sommes donc d'avis que vos clients ont été pleinement informés de la réalisation de ces travaux.



Par ailleurs, dans notre courriel du 8 octobre, nous n'avons jamais mentionné que les travaux n'auraient pas lieu le 14 octobre. Au contraire, nous avons plutôt souligné que :

[...] nous vous rappelons qu'en matière de travaux correctifs sous le plan de garantie des maisons neuves, l'entrepreneur dispose d'une entière discrétion pour déterminer les méthodes applicables et l'ampleur des travaux correctifs. Il n'est donc pas nécessaire pour notre cliente et ses sous-traitants de faire préapprouver les travaux projetés par les bénéficiaires.

Nous trouvons regrettable qu'il y ait pu y avoir une confusion en lien avec la date de réalisation des travaux pour la fosse septique. Ceci étant, nous sommes d'avis que notre cliente a agi de bonne foi afin de réaliser ces travaux

[1429] Le 26 octobre 2025, le procureur de l'Entrepreneur écrit :

Je vais effectuer le suivi avec ma cliente et te revenir sous peu.

D'ici là, tu trouveras ci-joint l'attestation de conformité, tu constateras que plusieurs photographies des lieux sont inclus à ce rapport.

Nathalie Gendron

[1430] Ce qui a entraîné leur deuxième dénonciation est que la GCR avait demandé à l'Entrepreneur de fournir au plus tard le 10 décembre 2024 une expertise de son sous-traitant.

[1431] A leur connaissance, ce n'est que le 25 septembre 2025 que l'Entrepreneur est intervenu.

[1432] L'Entrepreneur a produit des échanges en E-46 mais ces échanges sont incomplets, qu'elle a aussi produites de façon complète en P-88.

[1433] Quand les travaux ont débuté, on [les Bénéficiaires] avait fait une demande spécifique, il y avait même eu une entente entre les experts Dubé et Mazerolle, qu'à l'avenir, quand il y aurait une intervention on [les Bénéficiaires] aimerait être avisés à l'avance et aussi être informés un peu sur qu'est-ce qu'ils venaient faire, sans dire à l'Entrepreneur quoi faire, mais comme client c'est légitime de savoir ce qu'il vient faire, ce qui se passe chez elle, pas pour dire quoi faire, mais elle a le droit de donner son avis.

[1434] Finalement les travaux ont débuté le 14 octobre et ils ont su le 15 octobre que les travaux avaient commencé ;

[1434.1] ils n'avaient pas été avisés ;

[1434.2] M^e Thibault (procureur de l'Entrepreneur) a annoncé qu'il y avait des travaux ;

[1434.3] M^e Leblanc (procureure des Bénéficiaires) a répondu ok pour les tests de sol mais on veut être présents, puis elle les relance, demande des détails et l'horaire (p. 1 et 2 de P-88) ;

[1434.3.1] M^e Thibault répond être dans l'attente des plans et qu'il allait les transmettre sur réception (le 8 octobre 2025) ;



- [1434.4] (page 6) le 15 octobre ils ont reçu les plans par M^e Thibault mais les travaux sont commencés depuis la veille – rendue là, c'est malheureux, si on les avait eus elle aurait pu les montrer à son expert, elle veut collaborer ; -
- [1434.5] (page 38) le 15 octobre, M^e Thibault écrit qu'il les avait informés du début des travaux le 14 octobre ;
- [1434.5.1] mais M^e Leblanc avait répondu mais on voulait être avisés et être présents ;
- [1434.5.2] ils ont reçu les plans alors que les travaux étaient déjà commencés, ils tiennent à être là quand des travaux se font ;
- [1434.6] le 20 octobre, M^e Thibault transmet des détails de ce que son client a fait ;
- [1434.7] elle ajoute que pour demander un permis elle doit avoir les informations.
- [1435] Le 23 octobre 2025 (p. 49 de P-88), son expert a demandé des informations supplémentaires, et (p. 44) le 5 novembre finalement M^e Thibault leur envoie des réponses partielles en référant au rapport, ils ont laissé les installations septiques précédentes en place, etc.
- [1436] Elle est surprise qu'Aqua Ingenium ait fait les travaux 9 mois après décembre 2024, qui était le délai à la première décision, dossier 11262 page 10.
- [1437] Tout ça a nécessité des échanges avec la MRC ;
- [1437.1] ils (les Bénéficiaires) étaient passibles d'amende et maintenant ils ont eu des travaux chez eux sans permis, sans que leurs demandes soient respectées, ça a nécessité des échanges et la MRC leur a envoyé un avis d'infraction (P-85, 86 et 87) ;
- [1437.2] le 25 mars 2026 (P-87), la MRC a accepté de donner son *statu quo*, jusqu'à l'arbitrage, pour attendre le résultat du « processus GCR ».
- [1438] Le Tribunal demande si son conjoint ou elle avait demandé un permis, elle répond non, elle n'était pas avisée [des travaux].
- [1439] Elle montre en E-1, p. 164, une photo du rapport Dubé, transmise par Monsieur Soucy, il y ajoute le petit plan pour leur projet quant à l'arrière de sa maison (à E-41 p. 8 on a une photo aérienne, pour le nouveau champ) ;
- [1439.1] eux leur projet dessiné depuis 2022, on ne peut plus procéder tel que prévu (on voulait un palier 2, un endroit pour mettre un palier, mettre une serre car le champ était dans le palier 1, mais là directement l'entrepreneur était au courant de leur projet, la conséquence directe que ça peut avoir sur eux).
- [1440] Ils ont reçu en mars 2026 le rapport de [leur expert] Simon Boucher du 27 janvier 2026, ils l'ont transmis à Monsieur Bérubé (GCR) le 17 mars après avoir reçu la décision [de la GCR] du 10 mars, qui a répondu que comme il avait déjà



rendu sa décision, il ne pouvait pas prendre ce rapport en considération, elle devait se porter en arbitrage.

Frédéric Soucy

[1441] Initialement, il y avait un plan qui avait été conceptionné qui devait être sur le plateau en haut.

[1442] Sur la présentation du plan, le client a dit qu'il voulait un futur site pour une roulotte, peut-être un futur garage, il aimerait garder cet espace-là disponible, [et demandé] est-ce qu'on peut le mettre plus bas ;

[1442.1] c'est là que l'Entrepreneur a fait appel à l'ingénieur d'Aqua Ingenium pour faire les plans, ils ont fait un deuxième plan d'installation septique, qui se trouvait à être l'installation faite par le sous-traitant qui a fait les travaux, Excavation Martin Ouellet à qui les plans ont été remis ;

[1442.2] par la suite, le client a fait une dénonciation [à la GCR], ils ont demandé à Aqua Ingenium son avis, et ces derniers ont dit que l'installateur n'avait pas positionné son système à l'endroit exact du dessin, soit 1% trop en pente par rapport au dessin ;

[1442.3] ils ont refait des dessins ;

[1442.4] ils ont demandé à Aqua Ingenium de faire les plans à la demande de la GCR ;

[1442.5] les dates ont été établies avec le client, ils ont réservé le sous-traitant Ouellet, c'est l'installateur qui fournit son attestation (ses photos, ses preuves) à la MRC, il a fait les travaux sous la supervision d'Aqua Ingenium pour s'assurer des travaux.

[1443] Le permis était sous la responsabilité du client – tous les documents avaient été fournis et la ville était prête à l'émettre ;

[1443.1] le Tribunal demande s'il n'y a pas une preuve écrite qu'une demande de permis a été faite avant qu'il se présente-là ?

[1443.1.1] son procureur répond à sa place (note du Tribunal : ce n'est pas la seule fois) et dit qu'on n'a pas de document de Monsieur Morin.

[1444] Il réfère aux échanges en E-46 et P-88 quant au fait qu'on a informé le Bénéficiaire des dates.

[1445] Ça arrive souvent que les permis sont émis en cours de route et non, avant que le permis soit émis, il dit avoir reçu confirmation qu'il ne restait que le paiement.

[1446] Il n'a aucun avantage à installer autre chose qu'un système qui fonctionne, un système autre qui était recommandé, alors qu'il y avait une allocation du client – il a mandaté un ingénieur, il y a eu un installateur.

[1447] En contre-interrogatoire, à la question - qui a décidé de le mettre là?



[1447.1] il répond : « *vous, vous avez demandé de la déplacer pour le mettre en bas* » ;

[1447.2] l'actuel, c'est l'ingénieur qui a fait les dessins, qui a décidé de le mettre là ;

[1447.2.1] ils ont reçu les plans la veille de faire les travaux, ils n'ont pas consulté les Bénéficiaires parce qu'ils n'avaient pas à être consultés, « *vous étiez avisés que nous serions là le 14* » ;

[1447.2.2] il ajoute que ça peut que les travaux aient commencé avant que les Bénéficiaires sachent où serait le champ d'épuration ;

[1447.3] le croquis (un dessin des Bénéficiaires avec un plan en haut sur le palier) n'a pas été abordé pour la construction du 3^e champ – il a transmis le croquis à Monsieur Dubé parce que les Bénéficiaires n'avaient pas voulu construire un garage pour la roulotte, il a montré le croquis avec le dessin avec la roulotte.

Thomas Thibault

[1448] D'emblée, le Tribunal l'informe que son statut comme témoin a été discuté avant son arrivée, et puisque la Cour d'appel dans *Ville de Saguenay*⁴² a statué qu'un témoin expert ne peut pas être en conflit d'intérêts, il était ici comme témoin de faits, qu'il avait le droit de parler de ce qu'il avait fait et les normes qu'il a utilisées et celles qui sont inapplicables (le Tribunal rappelle ici que ces normes sont publiques) comme témoin ingénieur devant un tribunal spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle, dont le rôle est d'entendre les nombreux acteurs de ce domaine⁴³.

[1449] Thomas Thibault est maintenant ingénieur associé chez Services professionnels Anfitek (anciennement Aqua Ingenium), la conception d'installation septique fait autour de 20% de sa pratique, depuis 2015 il en a posé environ 1,000.

[1450] L'Entrepreneur les a engagé pour la caractérisation du site pour les installations septiques et pour le puits – ils avaient fait à l'origine un design, changé à la demande du client, on a inversé l'installation septique et le puits, ce qui a fait en sorte que si au début l'installation était censée être en haut de la pente, elle s'est retrouvée dans la section pentue car un bon pourcentage du terrain est en pente.

[1451] Ils ont appris qu'il y avait eu un problème avec l'installation, alors ils ont fait un design de l'installation technique qui a été construit en 2025.

⁴² *Saguenay (Ville de) c. Mouvement laïque québécois*, 2013 QCCA 936 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fxlvb>> ; *Mouvement laïque québécois c. Saguenay (Ville)*, [2015] 2 RCS 3, [2015 CSC 16](#), par. 107;

⁴³ Arrêts considérés : *R. c. Mohan*, [1994 CanLII 80 \(CSC\)](#), [1994] 2 R.C.S. 9 ; *White Burgess Langille Inman c. Abbott and Haliburton Co.*, [2015] 2 RCS 182, [2015 CSC 23](#) ; *Leblanc c. Municipalité régionale de comté de la Haute-Yamaska*, [2017 QCCA 75](#).



[1452] Pour la construction d'une installation, il doit y avoir quelqu'un qui atteste de la conformité de l'installation, ça peut être soit le professionnel qui a fait le design, ça peut être l'inspecteur municipal ;

[1452.1] ici dans le cadre de la première [et ancienne] installation, « on » n'était pas sur les lieux lors de la construction, il y a certaines choses qui ont fait que la première installation n'était pas conforme ;

[1452.2] la deuxième fois, ils ont été présents sur le terrain pour conduire la caractérisation et pour faire la surveillance et pour produire l'attestation de conformité ;

[1452.2.1] il y a eu un technologue sur le terrain pendant la construction.

[1453] Toutes leurs installations sont faites sous la supervision immédiate d'un technologue, lui personnellement il n'est pas allé sur le terrain ;

[1453.1] c'est son technologue Damien Hoffman qui a fait les investigations et la surveillance.

[1454] Ça a été assez vite :

[1454.1] on leur a demandé de faire la conception ;

[1454.2] à l'intérieur d'à peu près deux semaines, ils ont fait l'étude de caractérisation, les plans et on a embrayé la construction, fait la surveillance, on a délivré l'attestation de conformité.

[1455] Le procureur de l'Entrepreneur rappelle les échanges à E-46 qui confirme les dates (caractérisation 25 septembre, début des travaux 14 octobre et P-88).

[1456] Pour s'assurer de la conformité, le Règlement qui s'applique est le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées U2-R22*, qui a une fiche sur comment doivent être menées les campagnes d'investigation sur le terrain, la fiche 4.1, c'est la procédure dictée par le Ministère de l'Environnement qu'ils suivent.

[1457] Quant à PASK, c'est un des deux modèles de perméamètre disponibles sur le marché, c'est un outil qui sert à mesurer la conductivité hydraulique des sols, comment le sol est en mesure de boire l'eau – si Monsieur Boucher (note : qui témoigne ci-après) a utilisé un PASK, c'est la même affaire, c'est un nom commercial, il y a seul protocole d'utilisation à sa connaissance, ce n'est pas différents fournisseurs qui ont différents protocoles.

[1458] Quant à l'attestation de conformité (E-41), au moment de démarrer les travaux ils sont sur le terrain avec l'Entrepreneur pour implanter les différents éléments (fosse septique, champ d'épuration), on surveille les travaux, ici Damien Hoffman, pour s'assurer que tout est fait conformément au plan et aux règles de l'art.

[1459] Quant à l'affirmation de Monsieur Boucher [dont le témoignage est rapporté ci-après] que Damien Hoffman n'avait pas d'attestation particulière, lui il prend sous sa responsabilité professionnelle ces activités-là réalisées sous



supervision immédiate conformément aux recommandations de l'Ordre des ingénieurs – on communique souvent, ça prend des photographies, on a des protocoles.

[1460] Quant à savoir s'il y a eu des enjeux particuliers, c'est un contexte un peu litigieux, c'était plus stressant que normal, sinon le terrain avait certaines difficultés, entre autres la pente, sinon il n'y avait pas d'enjeu très particulier.

[1461] Il ne sait pas si des tests de fonctionnement ont eu lieu : « pas à ma connaissance ».

[1462] Quant à sa réponse au rapport de 2 décembre 2025 de Monsieur Boucher à l'effet que ses méthodologies étaient non applicables ;

[1462.1] il n'y a pas d'autres façons, la fiche 4.1 indique comment devraient être conduits les expertises sur le terrain, il ne voit pas pourquoi ce terrain devrait être dispensé de ces obligations-là.

[1463] Il n'est pas d'accord avec l'affirmation de Monsieur Boucher sur l'absence de photos ;

[1463.1] il y a des photos avec des informations sur qui étaient là, la date, les mesures des distances, un plan des installations construites, *à sa connaissance l'attestation est tout à fait conforme si je peux me permettre* [n'étant pas ici comme témoin expert].

[1464] A son rapport du 18 décembre 2025 (E-42) commentant le rapport de Monsieur Boucher, Thomas Thibault écrit :

Nous attirons également l'attention sur les références citées dans le rapport d'Urba-SOLtions (figure 3.2). [...](liste des documents consultés)]

Nous remarquons **l'absence du document Attestation de conformité d'une installation septique, MIS-2022-05-26-AC émis le 22 octobre, un document qui comporte de nombreuses informations nécessaires pour porter un avis professionnel complet**. Bien que le technologue professionnel, auteur du rapport d'Urba-SOLutions, connaissait l'identité des professionnels ayant préparé l'étude de caractérisation pour l'installation en cause, celui-ci n'a pas tenté de se renseigner auprès des parties impliquées pour savoir si une surveillance avait été réalisée ou si une attestation de conformité avait été produite. Ce manquement vient directement enfreindre l'article 11 du Code de déontologie des technologues professionnels (chapitre C-26, r. 258), présenté à la figure 3.3

[1465] Puis le témoin Thibault a fait des commentaires sur l'échange de courriels concernant un *autre* dossier à un *autre* endroit entre des *autres* parties absentes ;

[1465.1] que le Tribunal ne rapporte pas ici même si c'est une des raisons de rejet de la réclamation des Bénéficiaires par la GCR :

[1465.1.1] les Bénéficiaires n'ont qu'à prouver la présence d'une malfaçon ou d'un vice, cette présence, si elle est confirmée,



est couverte par la GCR même si la solution corrective qu'ils présentent est acceptable ou non ;

[1465.1.2] ce débat souligné par le témoin Thibault porte sur ce qui s'est passé à un autre endroit entre des autres parties absentes.

[1466] En contre-interrogatoire, à la question :

[1466.1] quand il y a eu un technicien sur les lieux ?

[1466.1.1] il répond à deux moments, autour du 17 septembre qu'il y aurait eu l'expertise sur le terrain pour la deuxième installation, sinon le technicien a été sur les lieux pendant la construction, probablement pas pendant toute la construction mais pendant au moins deux jours ;

[1466.1.2] les deux moments importants sont :

1466.1.2.1. au début au moment de l'implantation pour s'assurer que tout soit construit au bon endroit et aux bonnes élévations ;

1466.1.2.2. la deuxième étape c'est au moment d'enterrer, avoir un visuel sur tout ce qui est sous la terre, il est présent toute la journée, ce n'est pas juste une visite ;

[1466.2] au moment où on demande un permis, l'inspecteur de la Ville se présente ?

[1466.2.1] il répond oui ;

[1466.3] aucun inspecteur n'a pu se rendre sur les lieux ?

[1466.3.1] il répond c'est nous en fait qui ont fait office de surveillant et qui avons fait l'attestation de conformité ;

[1466.4] dans un dossier litigieux vous avez envoyé Monsieur Hoffman qui n'a pas l'attestation nécessaire ?

[1466.4.1] il répond que Monsieur Hoffman a son permis de technologue professionnel ;

[1466.4.2] c'est juste qu'il n'a pas l'attestation pour les installations septiques s'il agissait seul ;

1466.4.2.1. mais il n'agit pas seul, il agit sous sa direction et supervision immédiates, avec des photos, des relevés de terrain, d'arpentage, des photos, des mesures.

[1467] Il n'a pas vu le croquis dessiné par les Bénéficiaires (palier 2) sur leur intention d'utilisation future avant le faire ce champ ;

[1467.1] si dans la mesure du possible il agit selon les demandes du client, il faut faire avec le sol disponible en place.



Simon Boucher

[1468] Produit par les Bénéficiaires, il a témoigné comme témoin expert, technologue en réalisation de caractérisation de conception d'installations septiques résidentielles.

[1469] Il est technologue en aménagement du territoire depuis 2008, après un DEC technique en aménagement du territoire, attestation d'études collégiales en traitement des eaux usées, 1 an à l'Université Laval en caractérisations des milieux humides ; 95% de sa tâche est la réalisation de caractérisation de site pour la conception d'installations septiques résidentielles, que ce soit réaliser des inventaires d'installation existante et celles en cours de travaux ;

[1469.1] Urba Solutions est une firme de consultant en environnement, en urbanisme, analyse de sols – il est aussi un de deux inspecteurs au niveau de la pratique professionnelle dans le domaine du traitement des eaux usées pour le comité d'inspection professionnelle de l'Ordre des technologistes.

[1470] Il a produit trois rapports, un du 24 novembre (visite le 8) 2023 (P-EXP-9), un du 2 décembre 2025 (P-EXP-10), un daté du 27 janvier 2026 (P-EXP-11).

[1471] Pour le rapport du 24 novembre 2023, Monsieur Morin a pris contact avec lui, il était inquiet à savoir si son installation septique était conforme.

[1472] Sur place il a constaté que le terrain était en pente forte sur l'ensemble du site alors que l'installation était pour des terrains relativement plats, la pente ne doit pas excéder 10%, il a procédé à des relevés topographiques avec de l'équipement d'arpentage qui était de 22% plus ou moins ;

[1472.1] il écrit dans son rapport en conclusion (P-EXP-9, 13/15 du pdf) :

(Rappel du Tribunal : il s'agit de l'ancienne installation et non de celle qui fait l'objet du présent arbitrage) [...] C'est l'installation en entier qui nécessite d'être repensée et non seulement corrigée par des travaux de finition. [...]

Il nous apparaît également que la municipalité locale a été induite en erreur par les données fournies à l'étude de caractérisation. Dans les faits, une pente déclarée à 22% telle qu'elle l'est plutôt qu'indûment arrondie à 10% aurait permis d'intercepter cette erreur de conception en amont en entraînant un refus de permis et en imposant une reconfiguration du projet conforme au site.

[1473] Il a fait un deuxième rapport le 2 décembre 2025 (P-EXP-10) ; en octobre, Monsieur Morin l'a contacté pour lui dire que des travaux étaient en cours sur son terrain pour corriger les installations septiques à la suite du rapport de 2023 ;

[1473.1] il n'avait en mains que le rapport et les plans des travaux en cours d'exécution, il voulait savoir si c'était conséquent avec le site et si la solution proposée paraissait conforme, un peu dernière minute car les travaux étaient cours ;



[1473.2] n'étant pas disponible en octobre, il est allé sur le site que le 7 novembre avec la grille d'analyse d'inspecteur.

[1474] Il a demandé des précisions sur des éléments manquants, sans succès (reçu que des précisions partielles), il a dû aller voir les précisions sur le site le 7 novembre.

[1475] Ce rapport est à la suite de la visite.

[1476] Conclusions :

[1476.1] il a constaté que peu d'analyses de sols ont été faites sur le nouvel emplacement et ce qu'il a trouvé n'était pas ce à quoi on s'attendait ;

[1476.2] au niveau de l'implantation, il a noté des incohérences entre le plan projeté et l'exécution des travaux, des écarts de plus ou moins 83cm par endroits ;

[1476.2.1] la conséquence est que le plan est incohérent avec la situation, si les élévations du plan avaient été suivies à la lettre le champ d'épuration aurait été 3 pieds hors sol flottant dans les airs ;

1476.2.1.1. le champ a été plus bas, ça fait des travaux à l'œil évolutif au lieu de suivre le plan ;

[1476.2.2] le champ d'épuration est plus profond que ce qu'il aurait été [dû être?], on ne peut pas vraiment juger de la qualité du sol qui est en-dessous du champ d'épuration – si les conditions sous-jacentes sont mauvaises, on s'expose à des problèmes de performance, de durabilité ;

[1476.3] il a fait des tranchées d'exploration sur toute la périphérie du champ d'épuration pour essayer d'aller voir le sol qui est en-dessous, on a rencontré une couche argileuse peu profonde qui correspond au fond du champ d'épuration excavé ;

[1476.3.1] il a aussi constaté au rapport de caractérisation à l'origine du sol produit par Aqua, qui identifiait deux couches de sol soit une couche de surface et une couche plus profonde, une couche plus silteuse, il a constaté que les évaluations avaient été faites seulement dans la couche de surface mais le champ était assis sur la couche en profondeur ;

[1476.3.2] donc l'absence de caractérisation de la couche plus en profondeur lui apparaissait être un problème parce qu'elle n'a pas été faite ;

1476.3.2.1. lui ce qu'il a vu est que c'est une couche de mauvaise perméabilité, inapte à recevoir le type de système construit ;

1476.3.2.2. cela apparaît dans son deuxième rapport.



[1477] Il conclut dans son rapport de décembre 2025 :

En conclusion, il nous apparaît par de simples observations ciblées que l'installation septique évaluée au présent mandat **est dérogatoire au règlement**. Cette non-conformité expose actuellement le propriétaire à des amendes, à d'éventuels recours en vice-cachés en cas de transaction immobilière future, et à devoir assumer des coûts pour une nouvelle installation d'un type approprié au terrain à l'étude.

Compte tenu des interventions successives réalisées sur le terrain, la superficie utile se retrouve désormais occupée par non pas un mais deux champs d'épurations non conformes. Le plus récent occupant pratiquement la totalité de la largeur du terrain, la superficie disponible nous apparaît d'autant réduite. En recoupant la superficie utile limitée aux conditions de sol de plus en plus mauvaises est descendant sur le terrain, nous sommes d'avis que quoique différentes alternatives étaient potentiellement applicables à l'origine, la majorité du terrain maintenant déblayée/remblayée ne permet plus d'implanter un système de traitement des eaux usées par procédé d'infiltration dans le sol.

À notre avis, la solution applicable est devenue par défaut celle d'un système de traitement tertiaire avec désinfection et déphosphatation avec rejet en direction du Lac Témiscouata. Ce genre de technologies de traitement, installées dans un contexte comparable, représente généralement des frais à l'installation, en termes de matériaux et de main d'œuvre, **qui avoisinent les 50 000\$**. Ce genre de système impose également des **frais d'entretiens annuel du fabricant qui varient entre 500\$ et 1000\$** compte tenu du remplacement de pièces mécanique et de la consommation électrique associée.

Des travaux correctifs sont donc nécessaires afin de régulariser cette situation.

Ces correctifs impliquent de caractériser un nouveau terrain récepteur toujours à l'état naturel sur la propriété, s'il en est un, afin d'en évaluer correctement les caractéristiques du sol et d'y implanter le bon type d'installation septique adapté aux conditions du site. Un nouveau permis municipal relatif aux travaux correctifs devra également être obtenu.

Enfin les services d'un entrepreneur en excavation devront être retenus à nouveau pour exécuter les travaux correctifs requis tels que prévus aux nouveaux plans fournis à ce moment

[1478] Quant à son troisième rapport du 27 janvier 2026 (P-EXP-11) ;

[1478.1] à la suite de son expertise de décembre 2025, Monsieur Morin lui a remis la réponse d'Aqua Ingénium (E-42) qui mettait en doute un peu tous les éléments de son rapport de décembre 2025 sur le respect de sa démarche par rapport aux normes de pratique, disant que c'était pertinent d'y répondre ;

[1478.2] par contre, c'était beaucoup de suppositions, par exemple :

[1478.2.1] que si les résultats n'étaient pas bons pour la perméabilité c'était parce que c'était dans des secteurs où on avait compacté, affirmations sans avoir fait des vérifications à cet effet ;



[1478.2.2] que les diamètres des trous d'essais (essai de percolation) étaient non conformes alors que ce n'était pas le type d'essais que lui avait fait (essai de conductivité hydraulique) ;

[1478.3] aussi, la solution proposée était non conforme au Règlement sans vraiment étoffer sur le sujet ;

[1478.4] on lui demandait un rapport plus complet de sa part que le rapport d'origine produit qui n'avait aucun détail de calcul, aucune méthodologie d'expliquée, on lui reprochait que sa méthode n'était pas assez documentée alors que celle d'origine ne l'était aucunement, une asymétrie dans les exigences ;

[1478.5] on lui reprochait de ne pas avoir tenu compte du fait qu'une attestation de conformité avait été émise préalablement à sa visite alors qu'il avait bien vu cette attestation sauf qu'en analysant l'attestation de conformité ça ne lui permettait pas de se prononcer sur la conformité de l'ouvrage ;

[1478.5.1] il n'avait pas de photos sur l'ensemble des travaux, il ne pouvait pas se prononcer sur la longueur des tuyaux, il ne pouvait pas se prononcer sur la base des photos qu'on lui a remises ;

[1478.5.2] pendant la même période ;

1478.5.2.1. il a reçu l'attestation de conformité le 27 octobre que les travaux sont conformes au Règlement ; et

1478.5.2.2. il a reçu un avis d'infraction de la municipalité à l'effet que les travaux étaient non conformes au Règlement car ils n'avaient pas fait l'objet d'un permis ;

[1479] Également ça restait aussi une question de crédibilité entre Monsieur (Thomas) Thibault [dont le témoignage, rapporté ci-haut, a suivi à l'audience] et lui, qui a produit le courriel suivant à ce rapport, n'ayant jamais l'information que Monsieur Thibault s'était rendu sur le site alors que Monsieur Hoffman avait procédé aux essais, à la vérification des travaux comme technologue professionnel ;

[1479.1] sauf que pour pratiquer dans le domaine des eaux usées résidentielles, l'Ordre des technologues exigent qu'on soit détenteur d'une attestation annuelle d'un droit de pratique pour œuvrer dans ce domaine, à tout le moins pour l'année où il a fait la démarche il n'avait pas l'attestation (le renouvellement est en avril on était en octobre) :

Nous notons également que Monsieur Thomas Thibault, ingénieur responsable au dossier, confirme dans le dernier document d'Aqua Ingenium ne pas avoir réalisé les essais, les relevés, ni procédé à la vérification des travaux sur place personnellement malgré le contexte déjà litigieux du dossier. Tel qu'indiqué au courriel fourni en annexe, le



technologue professionnel mentionné comme ayant plutôt été délégué pour procéder aux essais et relevés pour Aqua Ingenium ne détenait pas quant à lui pour l'exercice 2025-2026 la « confirmation annuelle du droit d'exercice en évacuation des eaux usées des résidences isolées » émise annuellement par l'OTPD pour tout technologue professionnel déclarant pratiquer ce type de tâches nécessitant un suivi plus rapproché pour un domaine de pratique reconnu comme à risque par l'ordre [...]

De: OTPD - Info <info@otpd.org>

Date: 27 janvier 2026 à 10:03:58 HNE

À: Simon Boucher <sb.tp@...>

Objet: RE: Vérification de pratique en Q-2, r.22

Bonjour M. Boucher,

À la suite de votre demande, nous vous informons que M. Damien Hoffmann, titulaire du permis de pratique de l'OTPD, ne détient pas la Confirmation annuelle du droit d'exercice en évacuation et traitement des eaux usées des résidences isolées pour l'exercice 2025-2026. [...]

Marianne Coussin

Adjointe au département de l'information générale

[1480] Au final, à la question si le sol sous le champ d'épuration est conforme, il répond « selon les analyses que j'ai effectuées, non » ;

[1480.1] dans le Guide-annexe au Règlement, c'est toujours d'évaluer les conditions de sol sous le niveau du champ d'épuration par deux méthodes comparatives, une méthode valide l'autre ;

[1480.2] il a procédé à des essais sur le site ;

[1480.2.1] essais de conductivité hydraulique, des tests d'injection d'eau dans le sol pour mesurer la vitesse à laquelle l'eau s'infiltre qui avaient donné des résultats par endroit de strate(s) de sol imperméable sous le champ d'épuration ;

[1480.2.2] pour contrevérifier ces essais-là par une deuxième méthode, on a prélevé des échantillons sur le site qu'on a analysés en laboratoire et les résultats ont été équivalents ;

[1480.2.3] la conclusion dans les deux cas était que le sol était de mauvaise qualité, inapte pour le système qui était non-conforme car il est fonction de la qualité de la couche sous-jacente.

[1481] Quant au Guide-Annexe, le Ministère de l'environnement produit un Guide technique sur le traitement des eaux usées des résidences isolées, avec en annexe des fiches d'interprétation, des documents que le Ministère publie année après année – une fiche d'interprétation est celle sur l'application de l'article 4.1 du *Règlement sur l'évacuation...* qui explique comment réaliser une évaluation du site.



[1482] Quant à l'avis complémentaire du 30 avril 2026 (E-43, p. 10) d'Anfitek, un des points de la décision de la GCR dont il a pris connaissance est que la solution correctrice vu ce qui reste comme terrain, était non conforme selon Monsieur Thibault – ce dernier ventile pourquoi la solution est non conforme pour discréditer son rapport, en citant un extrait d'une chaîne de courriels, deux semaines entre la MRC de la Matapédia et le Ministère de l'Environnement sur un autre projet – l'extrait est du *Cherry Picking* (tri sélectif) ;

[1482.1] les Bénéficiaires ont produit l'échange au complet ;

[1482.2] la chaîne de courriels est une réponse du Ministère sur une autre situation particulière, dans un autre contexte, et non que de façon générale ;

[1482.2.1] son opinion à lui est que cet autre projet particulier était conforme ;

[1482.3] d'emblée, on n'est pas dans la même région, le système proposé n'était pas le même ;

[1482.3.1] la décision de la GCR était basée sur deux éléments ;

1482.3.1.1. d'abord le rejet de ses analyses qui étaient viciées techniquement ; alors qu'elles ne l'étaient pas ;

1482.3.1.2. la proposition de système pour corriger était non-conforme basée sur cette chaîne de courriels ; pour lui, elle était conforme ;

1482.3.1.2.1. ce qu'il a proposé est un rejet en amont d'un lac, ce qui est prévu au Règlement, peut-être que la terminologie qu'il avait employée n'était pas claire, il avait écrit « rejet en direction du lac », il propose dans un fossé en amont d'un lac, des systèmes avec déphosphatation⁴⁴ sont prévus ;

[1482.3.2] la décision (de la GCR du 10 mars 2026) était donc basée sur des erreurs de faits.

[1483] Sur le terrain de Monsieur Morin, il y a le champ officiellement en fonction, conçu en quatre sections distinctes et il y a l'ancien système qui n'avait pas été retiré selon ce que lui a dit l'Entrepreneur ;

[1483.1] la pertinence est la solution de remplacement car le nouveau système doit être dans des conditions de sol naturel, ce qui limite aujourd'hui l'utilisation du terrain, il commence à manquer d'espace pour un troisième champ ;

[1483.2] le Règlement à 7.2 prévoit qu'on ne peut pas circuler avec un véhicule motorisé un champ d'épuration, pour ne pas compacter le sol,

⁴⁴ <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/2071363/dephosphatation>



ni endommager les installations et le déneigement qui expose plus au gel.

[1484] Le champ est conçu pour quatre chambres à coucher (note du Tribunal : le nombre de chambres détermine le volume d'eau à traiter).

[1485] En contre-interrogatoire, à la question :

[1485.1] avez-vous vérifié le fonctionnement de l'installation septique, est-ce qu'elle fonctionne ?

[1485.1.1] il répond qu'elle n'était pas encore utilisée au moment de la visite, le bâtiment était inoccupé, il n'a pas été en mesure de statuer sur son fonctionnement, il n'a pas vérifié le fonctionnement, il a vérifié seulement la conformité, au moment de sa visite, le système n'a jamais été utilisé à sa connaissance ;

[1485.2] quant à l'attestation de conformité par l'ingénieur ? :

[1485.2.1] il affirme que le rapport du 2 décembre 2025 (EXP-10) est après les travaux, il a en sa possession l'attestation de la conformité de l'ingénieur et l'étude de caractérisation des sols ;

1485.2.1.1. et s'il ne fait pas référence à cette attestation dans son rapport, il l'avait quand même consultée et la liste des documents consultée qu'il a mise dans son rapport n'est pas limitative ;

[1485.2.2] après avoir consulté l'attestation de conformité, comme elle lui semblait incomplète elle n'a pas été jugée pertinente à son évaluation de la conformité de l'ouvrage ;

[1485.2.3] il ajoute : *quand on a pris connaissance de l'attestation, on avait une présomption qu'il s'agissait d'une attestation de complaisance [...] parce que déjà à l'analyse des plans préalables qui avaient été fournis on avait noté des éléments de non-conformité au plan ;*

[1485.2.4] avant de procéder il avait un biais de non-conformité, *d'ailleurs on avait dans le processus avant d'émettre leur rapport un avis d'infraction de la municipalité que les travaux étaient non-conformes* pour absence de permis – il ignore si une demande avait été faite

[1485.3] si des éléments de l'attestation étaient pertinents ?

[1485.3.1] il répond qu'il y avait seulement quelques photos dont des photos complétées par après, qui venaient confirmer que les photos de l'attestation n'étaient pas complètes, ne permettant pas de connaître la conformité de l'ouvrage dans ses dimensions, dans ses élévations, dans la nature du sol sous-



jacent, il y avait peu d'éléments pour les aider à faire une opinion sur la conformité de l'ouvrage ;

[1485.3.2] il y avait une photo aérienne pour circonscrire un peu l'emplacement mais les quelques autres photos ne permettaient pas de savoir la conformité de l'ouvrage ;

[1485.3.3] à son rapport P-EXP-10, p. 28, on voit une photo : quand on a voulu valider l'élévation ou l'excavation du champ d'épuration au début on avait fait des sondages périphériques mais comme l'ouvrage était enfoui on a entrepris une tranchée latérale le plus loin possible du champ en aval pour ne pas l'endommager, en s'approchant progressivement jusqu'à ce qu'on rencontre la limite du champ d'épuration

[1485.4] sur la photo, le « blade de la pelle », on voit par-dessus une mini-excavatrice environ 1 quelque tonne ?

[1485.4.1] il confirme que cette mini-excavatrice est sur le champ d'épuration, la plus légère possible, on a essayé de contourner les éléments principaux ;

[1485.4.2] il nie que la présence de cette mini-excavatrice sur le champ ait pu fausser ses prélèvements car les analyses ont été faites à l'extérieur des aires de circulation de la machinerie, il y a eu un prélèvement dans le fond du champ avec un pelle manuelle ;

[1485.5] quant à l'allégation de méthode non conforme, (Rapport Aqua Ingénium, E-42, p. 9 de 22, (3.2 Évaluation du choix d'installation en lien avec les conditions de sol - 12 de 25 pdf)) ?

[1485.5.1] il affirme que cet allégué n'est pas exact car les analyses sédimentométriques ont été fournies par la suite alors que le rapport de décembre 2025 présentait ses résultats – comme il y est écrit que des informations étaient jugées manquantes, il les a fournies après avoir pris connaissance de ça ;

[1485.5.2] comme la méthodologie d'origine était manquante dans le rapport Thibault, lui avait aussi présenté les résultats dans le même format – il aurait aimé avoir les mêmes attentes de sa part que pour le rapport d'origine fourni sans méthodologie (il ne les avait pas demandées) ;

[1485.6] est-il exact que les essais ont été faits par une température de moins 1°C (Rapport Aqua Ingénium, E-42, à 11 de 22 (14/25 pdf)) ?

[1485.6.1] il répond oui et ajoute que la bonne méthode est de faire deux essais différents et de les comparer, ici les 2 essais sont comparables, le 2^e en laboratoire donc pas à -1C ;



- [1485.6.2] quant à savoir si c'est une pratique de son industrie, il ajoute que les essais ont lieu, été comme hiver, et ici, l'un a été fait à 1 mètre de profondeur où le niveau du gel n'avait pas atteint cette zone – la température ambiante n'est pas la température du sol ou de l'eau, son essai a été fait avec de l'eau tempérée à 20C dans un sol sous la ligne de gel ;
- [1485.6.3] affirmer que l'essai est invalide parce que la température ambiante est à -1C c'est ne pas tenir compte de l'ensemble des facteurs ;
- [1485.6.4] à la page 16/25, sur les températures en bas de 0C, dans son cas le sol n'était pas à 0C, à 1 mètre c'est 4C, les recherches au Québec le démontre (lui n'a pas la température à 1 mètre) et il n'a jamais constaté ce qu'affirme Thomas Thibault ;
- [1485.7] quant au fait que Thomas Thibault écrit que « les paramètres d'entrées requis pour évaluer la perméabilité du sol avec un paramètre de PASK [...]»⁴⁵ » (Rapport Aqua Ingénium, E-42, à 12/22 (15/25)) ?
- [1485.7.1] il n'a pas raison, car ce dont Thibault parle, il parle d'une autre méthode que celle que lui a utilisée, il y a une confusion sur la méthode utilisée, la question du diamètre de 20,3cm n'est pas pertinente car elle ne parle pas des essais que lui a faits, on parle d'un autre type d'essais, la question des diamètres des trous est pertinente car les résultats en dépendent en partie, le « Soil Factor » apparaissant à la grille de son fournisseur différent et ce soil factor de son fournisseur apparaît dans ses calculs ;
- [1485.8] à la page suivante 17/25, sur le protocole utilisé ?
- [1485.8.1] il affirme que le protocole mentionné est celui du fournisseur PASK, ce n'est pas le fournisseur de l'équipement qu'il utilise, il ne peut pas commenter le protocole décrit par Thomas Thibault, ce n'est pas le protocole de l'équipement que lui utilise – lui son fournisseur est une compagnie de la Colombie-Britannique Canadian Sewage Solutions, il dit qu'il le mentionne dans un rapport de réponse (27 janvier 2026, p. 4, point no 4, « notre fournisseur de la Colombie Britannique » présente les données autrement ;

⁴⁵ « Les paramètres d'entrées requis pour évaluer la perméabilité du sol avec un paramètre de PASK, tel que présenté dans les documents du fournisseur d'équipement, sont présentés à la figure 3.8. Un des paramètres les plus importants, soit le diamètre des trous d'essai, n'est pas spécifié dans le rapport d'Urba-SOLutions. À noter que la fiche 4.1 recommande de standardiser le diamètre des trous à 20,3 cm, ce qui est significativement supérieur au diamètre des trous présentés sur les photographies du rapport (voir figure 3.9). La variable de capillarité utilisée n'est pas précisée, et le facteur de forme C employé n'est également pas indiqué. » Rapport Aqua Ingénium, E-42, à 12/22 (pdf 15/25).



[1485.9] à page 16/22 (19 de 25), s'il est d'accord avoir pris des mesures là où une pelle mécanique a fait des travaux de construction ?

[1485.9.1] il dit potentiellement.

[1486] Il n'a pas été informé que la GCR allait faire une visite en février 2026, et n'avait pas communiqué son rapport de janvier 2026 à la GCR et à l'Entrepreneur avant cette visite de février 2026 ;

[1486.1] il a transmis la version finale de son rapport à ses clients le 4 mars 2026 vu que les avocats de ses clients et son client avaient des questions de précisions.

[1487] En question de précision (en preuve principale), si à la photo 2.8 Construction du champ d'épuration (E-42, Rapport Aqua Ingenium, page 6 sur 22), la pépinière est sur le champ d'épuration ;

[1487.1] il répond on dirait qu'elle est comme à cheval, en travaillant à reculons il a l'impression, c'est son interprétation, que le champ n'est pas encore fait à l'endroit de la pelle et qu'il le construit à reculons ;

[1487.2] à gauche du conducteur de la pelle, il comprend que c'est la section supérieure sud du champ d'épuration réalisée, et ils sont à effectuer la section inférieure sud à reculons – il pense qu'il excave, mais c'est trop loin comme photo ;

[1487.3] l'impact est sur l'imperméabilité de ce qui est en-dessous en la compactant.

Martin Bérubé

[1488] On a eu les témoignages des spécialistes d'installations, on avait l'avis de conformité du spécialiste, il manquait le permis, il manquait l'approbation, mais on a eu la confirmation que l'installation était conforme.

Décision sur le Point 1

Introduction

[1489] Vu la preuve, vu le *Règlement*, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est accueillie mais seulement selon les termes de la présente sentence.

Couverture pour malfaçon et non, couverture seulement pour vice caché

[1490] Le différend porte sur les travaux correctifs effectués du 14 au 20 octobre 2025 à la suite de la décision rendue par GCR le 3 septembre 2024, point 1 :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 25 novembre 2023, une problématique relative à l'installation septique, ces derniers soumettant au soutien de leur dénonciation, un rapport de la firme Urba SOLutions daté du 24 novembre 2023 qui conclut à l'effet que l'installation septique évaluée déroge du règlement et expose les bénéficiaires à de possibles amendes, d'éventuels recours et au débours de coûts advenant que soit requise une nouvelle installation.

Lors de l'inspection, l'administrateur a pris connaissance de l'élément dénoncé et selon l'analyse du dossier et des commentaires obtenus, il est d'avis que la



situation doit faire l'objet d'une contre-expertise par les concepteurs mandatés par l'entrepreneur.

L'administrateur considère qu'il s'agit de plusieurs interventions qui nécessitent de l'entrepreneur qu'il mandate un expert afin que soit produite une expertise de conformité quant à l'installation en place.

Par conséquent, l'entrepreneur devra fournir au plus tard d'ici le 10 décembre 2024, l'expertise de son sous-traitant, après quoi l'administrateur sera en mesure de rendre une décision sur ce point

[1491] La preuve montre qu'au lieu de tout simplement *fournir au plus tard d'ici le 10 décembre 2024, l'expertise de son sous-traitant*, l'Entrepreneur est retourné sur le terrain en septembre 2025 pour y construire une nouvelle installation en octobre 2025 – sans nouvelle décision de la GCR, sans permis émis.

[1492] L'Administrateur a rejeté en 2026 la réclamation vu l'absence de vice caché, citant la couverture du plan de garantie sous l'article 10 du *Règlement*, i.e., couverture pour malfaçon pour ce qui est découvert dans l'année de la réception du 26 novembre 2022, par la suite, seule existe une couverture pour vice caché pour ce qui est découvert dans les trois ans de la réception (et celle pour vice majeur dans les cinq ans de la fin des travaux).

[1493] Avec égards, cette position n'est pas conforme au droit.

[1494] Il s'agit ici de travaux correctifs à une problématique dont le formulaire de dénonciation, cité dans la décision du 3 septembre 2024, disait qu'elle avait été découverte le 8 novembre 2023, donc à l'intérieur de la couverture pour malfaçon ;

[1494.1] les délais de l'article 10 du *Règlement* s'applique au contrat d'entreprise initial cautionné, il ne s'applique pas aux travaux correctifs à la suite de problématiques déjà dénoncées conformément au *Règlement* avant ces travaux correctifs et objet d'une décision de la GCR ;

[1494.1.1] la date de la découverte pour fins de couverture n'est pas novembre 2025 pour les travaux pendant la couverture pour le vice caché de trois ans à partir de la réception, mais celle de la malfaçon non apparente découverte le 8 novembre 2023, c'est d'ailleurs indiqué dans la décision du 10 mars 2026 ;

[1494.2] dès 2013, dans une affaire où l'administrateur avait ordonné des travaux correctifs à l'intérieur de la période de couverture pour vice caché mais avait rejeté une réclamation postérieure concernant ces travaux correctifs sur la base du fait qu'on était maintenant sous une autre période de couverture, notre collègue Jean Morissette⁴⁶, arbitre, a rejeté cette conclusion comme non conforme au *Règlement* ;

⁴⁶ *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* GAMM 2013-16-014 <https://t.soquij.ca/p9S4C> (Jean Morissette, arbitre)



[] [...] On se retrouverait donc dans la 3^{ième} [note : pour 4^e] année de garantie, soit les critères de vice majeur détaillés au paragraphe 5 de l'article 27 du Règlement. [note : l'article 27 est l'article miroir de l'article 10 pour les copropriétés] [...]

[47] Je n'ai pas ici à analyser la preuve pour déterminer s'il y a ou non un vice suffisamment grave pour affecter l'usage que l'on fait du bâtiment. **Les travaux correctifs** d'ajouts de soutien aux poutres formant la structure du plancher **ont été effectués à la suite de la décision de l'Administrateur du 11 mai 2009**. Ce vice de construction a été découvert et sujet des dénonciations du Bénéficiaire des 8 octobre 2008 et 21 janvier 2009 dans la deuxième année de la garantie, pièce A-1 puisque la date de réception du bâtiment est le 27 février 2007; (nos caractères gras).

[48] [...] L'application que m'invite l'Administrateur à faire du Règlement fait perdre un droit de réclamation au Bénéficiaire à cause d'un vice reconnu par le plan de garantie, ce que je ne peux accepter. [...]

Éléments de preuve troublants

[1495] Les différends se tranchent sur la base des éléments de preuve.

[1496] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*⁴⁷ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresse de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il 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. »⁴⁸

[1497] D'emblée, le Tribunal rejette comme non pertinent :

[1497.1] que Damien Hoffman n'eût pas la qualification de son Ordre pour les eaux usées ; d'après le Certificat d'attestation son rôle fut de « Relevé sur le terrain, dessins techniques et rédaction », le tout sous la supervision de l'ingénieur Thibault ;

[1497.2] le débat survenu ailleurs dans une autre MRC entre des autres parties absentes de l'audience, le Tribunal n'est saisi que de l'installation des Bénéficiaires ;

⁴⁷ 2006 QCCA 887.

⁴⁸ *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.



car tous ces éléments ne sont pas la base de la présente sentence qui ne vise qu'à déterminer la présence d'une malfaçon ou vice couvert par l'Administrateur GCR alors que de façon générale les Bénéficiaires n'ont pas à prouver une solution correctrice en cas de malfaçon ou vice.

[1498] De la part des Bénéficiaires, un témoin expert, un technologue s'est rendu sur les lieux le 7 novembre, il a produit des rapports d'expert sur les travaux correctifs et a témoigné à l'audience ;

[1498.1] sa conclusion : les plans n'ont pas été suivis, les travaux ne sont pas conformes au Règlement sur les eaux usées, donc, mal faits.

[1499] De la part de l'Entrepreneur, aucun témoin qui a fait les travaux sur place ou qui a directement assisté aux travaux correctifs sur place n'est produit ;

[1499.1] l'ingénieur Thibault a déjà produit une caractérisation, des plans et une attestation de conformité avec des photos ;

[1499.1.1] il attaque le rapport Boucher en l'accusant de tromperie et dans son rapport complémentaire du 30 avril 2026 (E-43), Thomas Thibault (sa firme) écrit que :

les observations et mesures directes réalisées en cours de chantier, lesquelles constituent **la seule preuve factuelle** de l'exécution conforme des plans scellés par l'ingénieur ;

1499.1.1.1. selon le droit, les actes authentiques sont énumérés à l'article 2814 du Code civil et les certificats d'attestation scellés par un ingénieur ne sont pas mentionnés – les attestations scellées peuvent être contestées, par exemple, par des analyses effectuées 17 jours après la fin des travaux, analyse qui peut légalement être produite devant les tribunaux, les parties devant alors faire leur preuve selon les dispositions du Code civil ;

1499.1.1.2. selon la preuve des faits ;

1499.1.1.2.1. d'une part, son attestation du 22 octobre 2025, qu'il dit au 30 avril 2026 être la seule preuve factuelle, ne mentionne qu'une seule visite des travaux (la date est au singulier : • Date des visites de terrain et des travaux : 14 octobre 2025) et mentionne, sans citer de date, que « La fosse septique étant déjà enterré lors de la visite terrain » ;

1499.1.1.2.2. d'autre part, à l'audience, il affirme lui-même autre chose que sa « seule preuve factuelle », soit que Damien Hoffman était aussi présent **au moment d'enterrer**, avoir un visuel sur



tout ce qui est sous la terre, il est présent toute la journée.

[1500] Le Tribunal est troublé par :

[1500.1] (1) le rapport de l'ingénieur du 9 octobre sur le permis et la présence du technologue

[1500.1.1] comparé au certificat d'attestation du 26 octobre 2025 ; et

[1500.2] (2) le contre-interrogatoire de l'ingénieur sur l'importance de la présence du technologue

[1500.2.1] comparé au certificat d'attestation du 26 octobre 2025 :

[1500.3] le 9 octobre 2025 avec son étude de caractérisation, Thomas Thibault affirme deux choses :

[1500.3.1] premièrement ;

1500.3.1.1. d'une part ;

1500.3.1.1.1. le client doit aller chercher son permis, afficher le permis et qu'il y aura une surveillance des lieux ;

1500.3.1.2. or, d'autre part ;

1500.3.1.2.1. on (l'Entrepreneur ou ses sous-traitants et Damien Hoffman) s'y présente le 14 octobre alors qu'aucun permis n'a été émis, donc aucun permis valide d'affiché – Damien Hoffman a-t-il vu un permis valide d'affiché ou demandé à le voir ?

(P-88 – pdf 18/53

Étude de caractérisation du site pour l'installation septique d'une résidence ou d'un autre bâtiment

9 octobre 2025

Rapport préparé par Thomas Thibault, ing.)

4. PLANIFICATION DES TRAVAUX ET ATTESTATION DE CONFORMITÉ

Vous **devez demander votre permis** à votre municipalité avec une copie de ce rapport et **afficher votre permis** lors de la construction de vos installations.

Nous vous recommandons également de faire affaire avec un entrepreneur compétent et spécialisé dans la construction du type de système de traitement des eaux usées qui est recommandé sur votre terrain.



La surveillance des travaux est obligatoire pour l'émission d'une attestation de conformité. À noter que l'attestation de conformité est une obligation pour la plupart des municipalités. [...]

5. GUIDE DES BONNES PRATIQUES SELON LE MELCCFP

Les principales obligations du propriétaire d'une installation septique sont les suivantes :

- [...] Obtenir un permis de sa municipalité préalablement à [...] la rénovation, la modification, la reconstruction, le déplacement ou l'agrandissement d'opération de l'installation. Un permis doit aussi être obtenu avant la construction d'une installation septique ;

[1500.4] deuxièmement :

[1500.4.1] d'une part ;

1500.4.1.1. le 9 octobre 2025 il écrit :

Si vous nous mandatez pour faire le suivi des travaux et émettre une attestation de conformité, vous et/ou votre entrepreneur devez nous aviser au moins 48 heures avant le début des travaux de construction de votre installation septique. Le cas échéant, **nous devons effectuer une vérification avant la mise en remblai final de votre installation.** La capacité de la fosse septique et le dispositif de traitement **doivent être visibles et non remblayés.** L'attestation de conformité sera à remettre à votre municipalité et à conserver dans vos dossiers.

[1500.4.2] d'autre part ;

1500.4.2.1. le 26 octobre 2025 il émet un certificat de conformité, qu'il qualifie le 30 avril 2026 de « **la seule preuve factuelle** de l'exécution conforme », dans lequel il écrit (le 26 octobre à son certificat, Annexe IV de la décision du 10 mars 2026) :

2.2. CONSIDÉRATIONS PARTICULIÈRES [...]

La fosse septique étant **déjà enterré** lors de la visite terrain, il **n'a pas été possible** de prendre une photo de sa capacité pendant son installation.



[1501] Puis lors de son interrogatoire, il affirme ne pas être allé sur le terrain, mais que son technicien Damien Hoffman (qui n'a pas témoigné) est allé sur les lieux ;

[1501.1] à la question quand il y a eu un technicien sur les lieux ?

[1501.1.1] il répond à deux moments, autour du 17 septembre qu'il y aurait eu l'expertise sur le terrain pour la deuxième installation, sinon le technicien a été sur les lieux pendant la construction, probablement pas pendant toute la construction mais pendant au moins deux jours ;

[1501.2] d'une part il ajoute alors :

[1501.2.1] les deux moments **importants** sont :

1501.2.1.1. au début au moment de l'implantation pour s'assurer que tout soit construit au bon endroit et aux bonnes élévations ;

1501.2.1.2. la deuxième étape **c'est au moment d'enterrer**, avoir un visuel sur tout ce qui est sous la terre, il est présent toute la journée, ce n'est pas juste une visite ;

[1501.2.2] d'autre part ;

1501.2.2.1. le 26 octobre 2025 il émet un certificat de conformité, qu'il qualifie le 30 avril 2026 de « **la seule preuve factuelle** de l'exécution conforme », dans lequel il écrit (le 26 octobre à son certificat, Annexe IV de la décision du 10 mars 2026) :

2.2. CONSIDÉRATIONS PARTICULIÈRES [...]

La fosse septique étant **déjà enterré** lors de la visite terrain, il **n'a pas été possible** de prendre une photo de sa capacité pendant son installation.

[1502] Comment le Tribunal peut-il conclure dans ces conditions que l'installation est conforme et exempte de malfaçon selon la réalité des faits quand le technologue Simon Boucher a produit deux rapports et témoigné à l'audience qu'il y avait présence de malfaçon ?

Système jamais mis en fonction et deux experts aux commentaires éditoriaux

[1503] Il y a deux éléments supplémentaires assez particuliers dans ce dossier – le fait que le système n'a jamais été mis en fonction, les deux témoins principaux ne peuvent pas être qualifiés de neutres, en plus de fait que le terrain est fortement en pente.

[1504] L'ingénieur Thomas Thibault affirme :

[1504.1] il ne sait pas si des tests de fonctionnement ont eu lieu « pas à ma connaissance ».

[1505] Le technologue Simon Boucher affirme :



[1505.1] à sa connaissance, le système n'était pas encore utilisé au moment de la visite, le bâtiment était inoccupé, il n'a pas été en mesure de statuer sur son fonctionnement, il n'a pas vérifié le fonctionnement, il a vérifié seulement la conformité, au moment de sa visite, le système n'a jamais été utilisé à sa connaissance.

[1506] Les deux témoins principaux qui ont témoigné sur cette installation jamais mise en fonction ne peuvent pas être qualifiés de totalement neutres, vu leur antagonisme illustré par leurs « commentaires éditoriaux » quant au travail de l'autre :

[1506.1] dans son rapport du 24 novembre 2023 (Annexe II de la décision du 10 mars 2026, à p. 7 de 16) le rapport Boucher (sa firme) emploie les termes suivants quant au rapport de Thomas Thibault (sa firme) :

Que cette donnée soit affirmée de façon erronée **par une négligence**, ou qu'elle **soit volontairement falsifiée par complaisance**, cette erreur d'interprétation du relief [...] ;

[1506.2] dans son rapport du 15 octobre 2024 (Annexe III de la décision du 10 mars 2026), Thomas Thibault (sa firme) qualifie le rapport Boucher (sa firme) de *fourberies* (tromperies odieuses) :

Finalement, nous constatons que le document de suivi de visite rédigé par Urba SOLutions le 24 novembre 2023 (Dossier No. : 24-DIV-053) n'est pas impartial, que la **réalité a été déformée** et que l'auteur incrimine injustement Aqua Ingenium par des accusations dont les fondements sont incorrects. Nous n'accordons pas de crédibilité à ce document qui contient de **nombreuses fourberies**.

[1506.3] dans son rapport complémentaire du 30 avril 2026 (E-43), Thomas Thibault (sa firme) qualifie le rapport Boucher (sa firme) de viser à tromper :

Interprétation **visant à tromper le lecteur** : En choisissant de ne pas tenir compte d'un document officiel attestant la conformité des fonds de tranchées dans le sol naturel, Urba-SOLutions a délibérément limité sa divulgation des faits pour favoriser une interprétation basée uniquement sur des sondages ponctuels effectués après travaux, dans des zones remaniées et compactée [...]

Les critiques formulées a posteriori par la **firme adverse** sur la profondeur ou l'emplacement des ouvrages ne sauraient invalider les observations et mesures directes réalisées en cours de chantier, lesquelles constituent la seule preuve factuelle de l'exécution conforme des plans scellés par l'ingénieur

[1506.4] c'est une erreur de croire que de tels commentaires éditoriaux font faire apparaître un vice là où la preuve n'en montre pas, ou faire disparaître un vice là où la preuve en montre.



[1507] Le Tribunal a pris note qu'à son rapport du 2 décembre 2025, Simon Boucher (sa firme) mentionne les documents consultés et ne met pas l'attestation d'octobre 2025 de l'ingénieur Thibault (sa firme) ;

[1507.1] la décision rendue par la GCR le 10 mars 2026 mentionne d'ailleurs :

En effet, il est constaté que des documents essentiels à l'évaluation professionnelle de l'installation, notamment l'attestation de conformité émise le 22 octobre 2025, n'ont pas été consultés par l'expert des bénéficiaires. ;

[1507.2] à l'audience, en réponse à l'affirmation de Thomas Thibault qu'il n'a donc pas consulté l'attestation d'octobre 2025 et que c'est une faute déontologique, l'ingénieur Boucher répond l'avoir consultée et que sa liste n'était pas limitative.

Autres éléments

[1508] Le Tribunal a rappelé qu'il doit trancher si la situation actuelle est conforme ou non, et que de façon générale les Bénéficiaires n'ont pas à prouver une solution correctrice en cas de malfaçon ou vice.

[1509] Simon Boucher n'était pas présent à la construction de l'installation septique – il conclut le 2 décembre à des malfaçons :

[1509.1] il y a incompatibilité entre les plans et le terrain d'origine, etc., le Tribunal réfère au contenu de son rapport.

[1510] A l'audience, Simon Boucher a répondu de façon crédible aux reproches de Thomas Thibault.

[1511] Thomas Thibault (sa firme) produit une réponse le 18 décembre 2025 (E-42) :

[1511.1] il réfère aux photos prises à l'installation, mentionne que le mandate à Simon Boucher est dans le contexte de litige avec l'entrepreneur et affirme :

Le technologue professionnel Damien Hoffmann a procédé à l'implantation des installations avec l'entrepreneur et à la surveillance des travaux le 14 octobre 2025. Au cours de cette journée, de nombreuses photographies ont été prises durant la construction, comme illustré aux figures 2.6 à 2.10. Nous soulignons l'apparence du sol en place, laquelle correspond à la description fournie dans l'étude de caractérisation préparée à cet effet. Aucune présence de remblai n'a été constatée sur le terrain récepteur. Pour toute la période où Aqua Ingenium a assuré la surveillance, nous pouvons attester que l'élément épurateur a été implanté et construit en tranchée dans le sol naturel, conformément aux indications du document MIS-2022-05-26-AC

[1511.2] il n'a fourni aucune explication pourquoi :

[1511.2.1] le 9 octobre 2025 il écrit lui-même :



Le cas échéant, nous **devons effectuer une vérification avant la mise en remblai final de votre installation**. La capacité de la fosse septique et le dispositif de traitement **doivent être visibles et non remblayés** ;

[1511.2.2] et le 26 octobre 2025 il émet un certificat de conformité :

2.2. CONSIDÉRATIONS PARTICULIÈRES [...]

La fosse septique étant **déjà enterré** lors de la visite terrain, il **n'a pas été possible** de prendre une photo de sa capacité pendant son installation.,

[1512] De façon subsidiaire, il n'était pas question ici d'une toiture qui coule à réparer d'urgence mais d'une installation septique, travaux réglementés (*Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, Q-2 r. 22), qui oblige à l'article 4 une demande de permis qui contient des documents dont une étude de caractérisation ;

[1512.1] si en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les Bénéficiaires n'ont pas à s'immiscer sur les travaux correctifs, dans le cas d'une installation septique, il s'agit de travaux réglementés par le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2 r. 22), qui oblige à l'article 4 une demande de permis et qui contient les documents à l'article 4.1 nécessaires à la demande du permis, dont 4° *une étude de caractérisation du site et du terrain naturel* [...]

[1512.1.1] difficile de prétendre que c'était aux Bénéficiaires à demander le permis pour des travaux qui ont débuté le 14 octobre si on leur a envoyé le 15 octobre l'étude de caractérisation requise à l'article 4.1 du Règlement Q-2 r.22 nécessaire à la demande de permis ;

[1512.1.2] l'article 4.1 énumère les documents nécessaires à la demande du permis, dont 4° *une étude de caractérisation du site et du terrain naturel* [...]

[1512.1.3] l'Entrepreneur Soucy a affirmé à l'audience « avoir reçu confirmation qu'il ne restait que le paiement » pour le permis, mais sans préciser à quel moment cette confirmation a été reçue, qui l'avait reçue et qui l'avait donnée.

Conclusion

[1513] Il est impossible pour le Tribunal de conclure que la présente installation respecte la règle de l'art.

[1514] Alors qu'il y a eu preuve d'une malfaçon couverte par l'Administrateur ;

[1514.1] d'une part, les Bénéficiaires n'ont pas à prouver quels doivent être les travaux correctifs ;



[1514.2] mais d'autre part, s'ils font appel à la garantie prévue au *Règlement*, ce n'est pas à eux, ni à leurs experts, à imposer les travaux correctifs à effectuer (2099 C.c.Q.) ;

[1514.2.1] selon la Cour d'appel dans *Construction Réal Landry inc. c. Rae*⁴⁹,

[30] [...] 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 [de garantie]

[1515] Le Tribunal n'est pas en mesure de se prononcer sur la solution proposée par Simon Boucher, pour laquelle il affirme (Annexe V, p. 10 sur 31, de la décision du 10 mars 2026) que ça coûterait environ \$50,000 plus \$500 à \$1000 par année, faute de débat contradictoire complet sur cette question ;

[1515.1] le tout dit avec égards et sans émettre d'opinion sur la solution Boucher ;

[1515.1.1] cette somme pour le remplacement proposé est de beaucoup supérieure aux frais de construction des deux premières installations septiques ;

[1515.1.2] ce n'est pas « la meilleure solution possible » avec un soupçon de « tant qu'à y être » qui doit être considérée mais bien, une solution qui règle la malfaçon aux obligations contractuelles une fois pour toutes.

[1516] Le tout aussi dit avec égards, les « commentaires éditoriaux » faits de part et d'autre par Thomas Thibault et Simon Boucher, obligent le Tribunal à retourner le dossier à la GCR pour qu'elle mandate un ingénieur ou un technologue ayant le droit d'exercice en évacuation et traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) tiers au dossier, pour que ce dernier établisse les travaux correctifs pour que la malfaçon soit corrigée de manière efficace et permanente en tenant compte de tous les éléments pertinents.

Dossier 9733 – Décision du 4 mars 2026

Point 78 -Porte-fenêtre qui givre et fenêtre du sous-sol qui n'est pas triple verre givre également

[1517] L'administrateur le rejette disant qu'il ne l'a pas vu.

Claude Mazerolle

[1518] Ce n'est pas normal que de la glace s'accumule au bas d'une fenêtre.

[1519] Il peut y avoir une défaillance qui fait que de l'air froid rentre à l'intérieur et fait une condensation.

Nathalie Gendron

[1520] Le devis disait bien triple verre.

⁴⁹ 2011 QCCA 1851 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fncfl>>.



[1521] C'est seulement en janvier 2023 en rencontre avec Monsieur Soucy qu'ils ont eu le détail des fenêtres – c'est seulement à la visite de la GCR que Monsieur Soucy a dit que ce n'était pas triple verre.

Frédéric Soucy

[1522] C'est le même point déjà discuté au point 144 pour le triple verre.

[1523] Pour le givre, on avait fait venir Fenplast pour voir si la fenêtre avait un défaut ou quoique ce soit, Fenplast a confirmé que le fenêtre n'avait pas de défaut ;

[1523.1] l'étanchéisation d'une fenêtre coulissante est dans des « petits moutons », ce n'est pas comme une fenêtre qui se ferme dans un *rubber* ;

[1523.2] si la toile reste fermée, vu que le mur a une épaisseur assez importante, la chaleur ne peut pas se rendre à la fenêtre, ça peut causer un givre par grand temps froid ou avec une humidité non contrôlée.

Martin Bérubé

[1524] Il est allé sur place, on a pris les mesures de l'échangeur d'air, il n'y avait aucune problématique de détecter quant au givre dans les fenêtres alléguées :

[1524.1] au niveau des portes-patios autant au niveau de rez-de-jardin qu'au rez-de-chaussée, qui même en l'occurrence étaient placardées avec du papier.

[1525] Ça veut dire que c'est vraiment l'humidité ambiante des occupants ;

[1525.1] car pas d'occupant = pas d'occupation, le pourcentage normal ne cause rien d'anormal.

[1526] Il a mis des photos dans son rapport (p. 7/22), on voit que l'humidité lue par l'appareil sur le mur était de 28%, et selon son appareil à lui, 29,8% (à droite), c'est la même chose.

[1527] On voit dans sa décision les fenêtres du rez-de-jardin.

Décision sur le point 78

[1528] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve, la réclamation est rejetée.

Point 80 – Glaçons qui se forment aux sorties de l'échangeur d'air et de la sècheuse

[1529] L'Administrateur a rejeté la réclamation disant ne pas avoir été en mesure d'observer de désordre.

Claude Mazerolle

[1530] Il réitère que le problème existe.

[1531] La glace se forme dans certaines conditions de rejet d'air chaud ou de taux d'humidité selon la température extérieure.



[1532] Ce n'est pas normal qu'une glace se forme (voir la photo 97 (26 février 2023, p. 106, 6 juillet 2023) ;

[1532.1] c'est souvent un problème de pont thermique, isolation insuffisante, ou une mauvaise sortie extérieure ou un mauvais choix de tête de sortie.

Frédéric Soucy

[1533] Comme déjà dit, ces conduits extraient de l'humidité de la maison, le contact de l'air froid sur cet air humide crée une condensation, des gouttes qui gèlent, ce n'est pas anormal (lui il ne l'a pas vue).

[1534] Un échangeur d'air sert d'extraction de l'humidité et de la salle de bain en même temps donc l'expulsion à cette trappe-là il y a de l'humidité qui peut en sortir, s'il fait -25C dans des conditions hivernales ça peut faire de la glace à la trappe, il n'y a pas d'anomalie.

[1535] En contre-interrogatoire,

[1535.1] vous avez dit que c'était normal ?

[1535.1.1] oui le phénomène peut arriver avec l'humidité ;

[1535.2] donc mon ingénieur a tort ?

[1535.2.1] oui ;

[1535.3] les photos de Monsieur Mazerolle montrent de très gros glaçons ?

[1535.3.1] il ne considère pas Monsieur Mazerolle comme un expert en construction neuve.

Martin Bérubé

[1536] Quand il est allé il faisait -18C ensoleillé.

[1537] Il avait écrit :

au jour de la visite supplémentaire du 3 février 2026, l'administrateur n'a pas été en mesure d'observer de quelconque désordre en lien avec la situation dénoncée, laquelle pouvant peut être s'expliquer par le fait que l'échangeur d'air ne fonctionne qu'occasionnellement étant donné que les bénéficiaires n'occupe pas en permanence le bâtiment.

[1538] Il n'y avait pas de sècheuse, le bâtiment n'était pas occupé.

Décision sur le Point 80

[1539] La réclamation est rejetée.

[1540] Le Tribunal ne partage absolument pas l'affirmation de l'ingénieur Mazerolle qui affirme « que ce n'est pas normal » car ;

[1540.1] quand la neige touche à l'évent qui est chaud l'hiver, ça fond, ça peut dégoutter goutte par goutte et peut former un glaçon par -25C ;

[1540.2] de l'air humide qui sort par -25C, ça peut faire de la glace.



[1541] L'affirmation de l'ingénieur est totalement dénuée de sens commun dans un pays aux hivers comme le nôtre ;

[1541.1] le problème n'est pas la formation de glace mais bien que si la glace empêche le fonctionnement ou si un vice prouvé a entraîné cette glace, et il n'y a aucune preuve à ce sujet.

[1542] Le Tribunal soussigné concluait à l'absence de malfaçon dans l'affaire *Syndicat de la copropriété Luxxcité 11965 et 9355-5969 Québec inc. (Construction Danam)*⁵⁰:

[25] De plus, les photos au dossier montrent la formation de petits glaçons le long du mur sous la trappe et non dans la trappe pour interférer sur son fonctionnement.

[26] Il n'y a aucune allégation que les trappes des sorties soient empêchées de quelque façon de se fermer

[1543] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve, la demande d'arbitrage est rejetée.

Point 151 – Protection incendie de la cuisinière à valider

[1544] La GCR a statué :

On se souviendra que les bénéficiaires dénonçaient par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 10 octobre 2023, tel que mentionné aux rapports des 19 mars et 6 juillet 2023 de l'ingénieur Claude Mazerolle qu'ils avaient mandaté, que la présence de protection incendie de la cuisinière était à valider.

Au jour de la visite supplémentaire du 3 février 2026, en compagnie des bénéficiaires et des représentants de l'entrepreneur, l'administrateur n'a noté aucune problématique en ce qui a trait à l'installation en place, tel que confirmé dans l'avis de conformité de l'installation de l'appareil au gaz transmis par l'entrepreneur (annexe I), de même que pour le foyer du salon.

Par conséquent, aucune intervention n'est demandé à l'entrepreneur sur ce point

Nathalie Gendron

[1545] Ça devenait compliqué parce qu'il y avait deux éléments sous « protection incendie » : l'une autour de la cuisinière, et l'autre était l'accès à la valve vu que la valve est derrière la cuisinière et en bas on a accès juste avec un escabeau.

[1546] Pour les distances de la cuisinière avec les armoires, Monsieur Mazerolle leur a dit que les différences sont tellement minimes qu'il ne voyait pas l'intérêt de s'y attarder.

[1547] La GCR a demandé une expertise à l'Entrepreneur et la GCR n'a pas mis en annexe l'avis de conformité sur l'installation sur la cuisinière mais sur le foyer (Poele Napoleon 16 janvier 2023) ;

[1547.1] eux ils veulent que ce soit sécuritaire et accéder à la valve en cas d'urgence, la cuisinière est lourde et en descendant au sous-sol elle doit prendre un escabeau elle n'a pas à prendre de telles mesures.

⁵⁰ 2024 CanLII 49719 (QC OAGBRN, Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k4zzv>>



Frédéric Soucy

[1548] Suite à l'installation des armoires le client a demandé au cuisiniste de changer les armoires pour remonter les armoires ;

[1548.1] le cuisiniste a changé les armoires au-dessus de la cuisinière pour remonter la hotte au niveau demandé.

Décision sur le Point 151

[1549] La réclamation quant à la valve de gaz a déjà été abordée au Point 47 ci-haut, y compris pour le certificat de conformité qui est traité sous ce Point 47 à « Débat et plaidoirie » ;

[1549.1] pour les motifs qui y sont indiqués, la réclamation a été rejetée.

[1550] Quant aux distances de la cuisinière avec les armoires, la réclamation est rejetée faute de preuve.

FRAIS D'ARBITRAGE

[1551] L'article 123 du *Règlement* stipule :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

[1552] Quant aux dossiers S23-101301-NP, S24-092501 et S24-092502 où l'Entrepreneur était le demandeur, ces frais sont moitié moitié.

[1553] Quant aux dossiers S23-101201-NP, S24-100101, S24-100102, S24-100103 et S24-100104 S26-033001, S26-033101, S26-033102, S26-051401 où les Bénéficiaires étaient en demande, vu que les Bénéficiaires ont eu partiellement gains de cause, les frais pour les dossiers pour lesquels ils sont en demande y compris celui où il y a eu désistement seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours récursoires contre l'Entrepreneur prévus au Règlement.

FRAIS D'EXPERTISES

[1554] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont une réclamation contre l'Administrateur GCR pour leurs frais d'expertises.

[1555] Leur recours contre la GCR est en fonction du *Règlement*.

[1556] L'article 124 du *Règlement* prévoit :

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.



Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur. [...]

125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux

Frais de l'Entrepreneur

[1557] Pour l'Entrepreneur, pour les trois dossiers où il était en demande (et non en défense, rien n'est prévu au *Règlement* à cet effet) ;

[1557.1] quant à Jeannot Dubé (et sa firme), bien que sa présence ait été pertinente, elle l'a surtout été à l'encontre des demandes des Bénéficiaires et le Tribunal conclut qu'il ne peut rien accorder, la demande de remboursement est rejetée.

Frais des Bénéficiaires

Frais pour Gesfor et UrbaSolutions

[1558] Quant à Gesfor - Renée Pérodeau et Pierre-Luc Cyr (et leur firme) ont témoigné sur un point 9 qui a été rejeté quant à la qualité de l'air, selon l'article 124 du *Règlement* la réclamation est rejetée.

[1559] Quant à Simon Boucher UrbaSolutions :

[1559.1] accueillies :

[1559.1.1] facture 26-277 pour son témoignage à la Cour : P-EXP-3.1 : 725.00 + 36,25\$ TPS + 72,32\$ TVQ : 833.27\$;

[1559.1.2] facture 26-095 pour son rapport du 2 décembre 2025 : P-EXP-12 2/3, 1 653.75 + 82,69\$ + 164.96\$ 1901,40\$

[1559.2] non accueillies :

[1559.2.1] l'expertise d'UrbaSolutions du 27 novembre 2023 (P-EXP-12) facture 27 novembre 2023 n'a été d'aucune utilité donc non accueillie ;

[1559.2.2] pour l'expertise datée du 27 janvier et facturée le 22 mai 2026 (P-EXP-12) – sans écrire ici que ce rapport aurait changé quelque chose à la décision de la GCR du 10 mars 2026, la preuve démontre que ce rapport était en possession des procureurs des Bénéficiaires avant que la GCR n'émette sa décision, décision qui n'en tient donc pas compte et décision portée en arbitrage, ce qui a entraîné des frais supplémentaires à tous car sur réception de la décision, les Bénéficiaires ont communiqué ce rapport à la GCR qui ne pouvait pas amender sa décision, entraînant les frais d'une demande d'arbitrage.



Frais pour Claude Mazerolle

[1560] La réclamation pour les frais d'expert de Claude Mazerolle est loin de la définition du mot raisonnable.

[1561] Le Tribunal a pris bonne note de la plaidoirie à l'audience du procureur de l'Administrateur qui a décortiqué chaque facture.

[1562] Le Tribunal partage totalement la plaidoirie de l'Administrateur quand il affirme que ce dossier était disproportionnel et déraisonnable, que des frais d'expertise au total de 125,000\$ pour une résidence de moins de 500,000\$ à sa face même, ces frais sont déraisonnables, ça dépasse tout entendement.

[1563] Dans son analyse de ce qui est raisonnable, le Tribunal considère la partie non pertinente de son témoignage qui a porté sur la situation en 2022 (par exemple, les trous où passaient jadis des fils électriques qui ont laissé passer de l'eau, ces trous sont aujourd'hui bouchés) en plus des points qui ont été rejetés.

[1564] Les Bénéficiaires peuvent faire toutes les ententes contractuelles qu'ils veulent, faire faire de volumineux rapports par leur ingénieur, le Tribunal n'a pas à commenter les ententes entre l'expert et ses clients ; le *Règlement* prévoit le remboursement les frais raisonnables et pertinents.

[1565] L'expert a produit quatre rapports d'expertise en onze mois de mars 2023 à février 2024 – à chaque fois il écrit que c'était selon un mandat reçu des Bénéficiaires.

[1566] Dans son analyse de ce qui est pertinent dans le cadre d'un arbitrage en vertu du *Règlement*, le Tribunal ne sait pas à quel lecteur (à part les clients de l'ingénieur) s'adresse les rapports Mazerolle, qui ont les détails d'un Guide illustré d'ingénierie, pour lesquels on voit que beaucoup d'heures y ont été consacrées, facturées et payées mais ;

[1566.1] (1) la partie adverse est entrepreneur général, qui connaît comment trouver les articles du Code national du Bâtiment et le Guide illustré le concernant (2) les conciliateurs de la GCR sont membres de l'Ordre des technologues, qui savent comment trouver les articles du Code et le Guide illustré le concernant et (3) l'arbitre soussigné présidant un tribunal spécialisé dans le domaine de la construction résidentiel, qui connaît comment trouver les articles du Code national du bâtiment et le Guide illustré le concernant ;

[1566.2] les nombreuses heures consacrées à la rédaction des rapports sont hors de proportion des fins pour lesquels on réclame le remboursement comme frais raisonnables d'expertises pertinentes pour l'arbitrage en vertu du *Règlement*.

[1567] La raisonnabilité des frais est liée à la pertinence des expertises, qui rencontrent d'autres problèmes :

[1567.1] dès au moins 2024, la GCR, qui est chargé de l'application du *Règlement* par le Gouvernement du Québec, indique que l'ingénieur



expert des Bénéficiaires utilise la mauvaise version du Code national du bâtiment ;

[1567.1.1] c'était une option pour les Bénéficiaires d'effectuer une vérification à la *Gazette officielle du Québec*, surtout que l'utilisation de normes de 2023 et 2024 citées aux rapports de leur expert pouvait être une indication qu'effectivement, l'ingénieur utilisait des normes postérieures non applicables au bâtiment ;

1567.1.1.1. l'utilisation de mauvaises versions a entraîné des frais supplémentaires à tous, y compris pour le Tribunal, également assumés en bout de ligne par les autres participants à l'arbitrage ;

1567.1.1.2. pour être complet, l'ingénieur a produit lors de sa contre-preuve en fin d'audience, un tableau, coté P-EXP-1.1., dans lequel il affirme avoir mis les articles du Code 2015 et 2010 en parallèle et ces articles sont identiques sinon pour une renumérotation (alors que la présente sentence doit référer aux bons numéros) d'après son tableau ;

1567.1.1.2.1. il ne fait pas mention de la note au Code 2010 applicable au Québec que le Tribunal a partagé sur son écran à la vue de tous et qui n'est pas identique d'une version à l'autre :

A-9.13.4.6. Protection contre l'infiltration de gaz souterrains par dépressurisation. [...] Le seuil de nocivité fixé par Santé Canada pour le radon est de **800 Bq/m³** [...]

[1567.2] dans ses rapports, l'ingénieur ajoute à de nombreuses opinions juridiques ;

[1567.2.1] c'était une option pour les Bénéficiaires de lui demander de retirer de ses rapports ses opinions juridiques, considérant les nombreux arrêts des tribunaux supérieurs et des auteurs à l'effet que ça nuit à sa crédibilité et qu'une partie ne peut amener un expert pour donner des opinions juridiques ; à titre d'illustration (et il y en a beaucoup d'autres) :

[1567.2.2] en 1999, l'honorable juge Michel Côté de la Cour supérieure écrit *Fridental c. Intramura Design inc* :

39. [...] Malheureusement pour la partie qui le fait entendre, le témoin expert qui plaide pour elle à tout venant, plutôt que d'offrir au tribunal un éclairage objectif, ne rend pas service à cette partie. ;



[1567.2.3] en 2008, Jean-Claude Royer⁵¹ écrit :

475 – Question de droit – Crédibilité d'un témoin – L'opinion du témoin doit cependant rester dans les limites de son expertise et ne pas empiéter sur ce qui est du ressort exclusif du juge. Aussi, les tribunaux sont très réticents à recevoir une opinion légale d'un expert [...] ;

[1567.2.4] en 2013, Alexandre Paul-Hus, dans «L'expertise : sa recevabilité et sa force probante, bien choisir l'angle et le moment d'attaque⁵²», écrit :

Encore une fois, l'expert qui « plaide » la cause d'une partie risque de nuire à la crédibilité et de compromettre la valeur probante de son opinion. ;

[1567.2.5] en 2013, pour la Cour d'appel dans *Ville de Saguenay*⁵³:

[46] L'expert, dans le cadre de sa mission auprès du tribunal visant à lui permettre de mieux saisir les aspects complexes d'une preuve technique, doit agir en totale impartialité. Dans l'arrêt *Prometic Sciences de la vie inc. c. Banque de Montréal*[15]⁵⁴, la juge Thibault écrivait :

[57] Au sujet de l'impartialité de l'expert, il faut préciser qu'une carence peut affecter la valeur probante de son témoignage, au point où, dans certains cas, il peut être disqualifié comme expert :

Impartialité – L'expert doit être impartial. Son rôle est d'éclairer le tribunal et non d'être l'avocat d'une partie. [...] [Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, 3^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2003, p. 300].

[1568] Le Tribunal considère aussi non pertinents les nombreux calculs pour la dalle (4 versions), puisque ces calculs reposent en partie non pas sur les faits mais sur les suppositions de l'ingénieur ;

[1568.1] autant un ingénieur verra à ce qu'un pont soit construit selon des calculs basés sur les faits, autant un tribunal rend sa décision sur la base des faits – qu'un ingénieur semble avoir eu de grandes difficultés pour obtenir des renseignements, dont certains ne lui ont été

⁵¹ J.-C. Royer, Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4^e éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n° 466 et 475, p. 326 et 337 ; au même effet

⁵² dans *Repères*, avril 2013, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2013REP1337, p.6

⁵³ *Saguenay (Ville de) c. Mouvement laïque québécois*, 2013 QCCA 936 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fxlvb>> ; *Mouvement laïque québécois c. Saguenay (Ville)*, [2015] 2 RCS 3, [2015 CSC 16](#), par. 107;

⁵⁴ [15] *Prometic Sciences de la vie inc. c. Banque de Montréal*, [2007 QCCA 1419](#), J.E 2007-2123 au § 57.



communiqués qu'à l'audience, ne change rien sur la pertinence de ses factures pour des calculs basés sur ses suppositions ;

[1568.2] sous ce point, ce n'est pas les calculs de l'ingénieur Mazerolle qui ont été concluant, mais la comparaison du témoignage de l'ingénieur Savard avec le Code national du bâtiment dont tout le monde a accès dans Internet.

[1569] A l'analyse des factures, le Tribunal conclut, en application de l'article 124, de limiter ces frais aux coûts du premier rapport d'expert sans les frais de transport (les Bénéficiaires ont choisi un expert à quatre heures de route), et sa présence au cours des cinq premiers jours d'audience (il a témoigné au jour 6 de la pente, point 14, qui a été rejeté, puis sur ses nouveaux calculs encore une fois non totalement basés sur les faits, son assistance par la suite a été celle d'un conseiller en l'absence des procureurs de ses clients), le Tribunal fixe à 10,000\$ plus les taxes, les frais d'expertises remboursables selon l'article 124 du *Règlement*.

Conclusion

[1570] Les frais raisonnables d'expertises pertinentes remboursables selon l'article 124 du *Règlement* sont de 12,378,75\$ plus 618,94\$- tps + 1,234.78\$ tvq : 14,232.47\$

TRAVAUX CORRECTIFS

[1571] Le Tribunal a tenu compte des vacances de la construction qui se terminent dimanche le 2 août 2026.

[1572] Le Tribunal réitère ce qu'il a écrit en début de sentence concernant les dispositions de l'article 2099 C.c.Q. à l'effet que les Bénéficiaires ne peuvent pas s'immiscer dans les travaux correctifs à venir, l'Entrepreneur et sa caution GCR ont une obligation de résultat selon la règle de l'art, mais les moyens leur appartiennent pour régler les malfaçons et vices cités dans les Conclusions des présentes.

[1573] L'Entrepreneur et la GCR demandent une ordonnance pour faciliter un libre accès, la Bénéficiaire demande que l'ordonnance mentionne la collaboration de l'Entrepreneur à donner un préavis dans un délai raisonnable, en tenant compte des obligations non déplaçables des Bénéficiaires.

[1574] Le Tribunal, ayant constaté la courtoisie des uns envers les autres au cours des dix jours d'audience, considère inutile l'émission d'une telle ordonnance, étant convaincu que les parties sauront trouver un terrain d'entente quant à l'accès des lieux à la suite d'un préavis donné dans un délai raisonnable.

CONCLUSION

[1575] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**



Article 11 du *Règlement*

[1576] **Quant aux sommes prévues à l'article 11 du *Règlement* : PREND ACTE** de l'admission de l'Entrepreneur qu'une somme moindre est due aux fins du *Règlement* que le montant fixé par GCR et **AMENDE** en partie la décision de l'Administrateur GCR du 14 novembre 2023, reproduite dans ses autres décisions suivantes en fixant le montant dû aux fins de cet article à **132 036,23\$**, pour que ces décisions de l'Administrateur se lisent ainsi ;

Pour les fins de l'article 11 du *Règlement*, et **sous réserves** des recours des parties devant les tribunaux de droit commun,

une somme de **132 036,23\$**,

est fixée comme 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'applique, 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 fidéicomis 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 ;

Points

[1577] **(1) Point 5 Ancrages au sol, poutres et colonne extérieures (décision du 14 septembre 2023, 217232-9733), (2) Point 53 Poutres du porche avant asymétrique (décision du 3 septembre 2024, 217232-11065) et (3) Point 54 Plaques d'ancrage des poutres en façade non conformes et dalle endommagée (décision du 3 septembre 2024, 217232-11065) :**

[1577.1] **ACCUEILLE EN PARTIE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, seulement selon les dispositions suivantes :

[1577.1.1] quant au Point 5 pour la partie avant, pour les Points 53 et le Point 54 pour la partie avant, **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs, selon l'entente entre les parties pour les ancrages à cet endroit et la hauteur asymétrique des colonnes, le tout dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1577.1.2] quant au Point 5 pour la partie arrière, **REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires ;



[1578] **Point 11 Taches de peinture (décision du 14 septembre 2023, dossier - 9733) :**

[1578.1] **PREND ACTE** du désistement de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[1579] **(1) Point 15 Cadrages du RDC et du garage (décision du 14 septembre 2023 217232-9733), (2) Point 29 Cadrages des portes (décision du 14 septembre 2023 217232-9733), (3) Point 56 Cadrages des portes qui jaunissent (décision du 3 septembre 2024 217232-11065), (4) Point 97 Quatre cadrages de porte (décision du 14 septembre 2023 217232-9733) et (5) Point 165 Pêne des portes du garage aux murs droit et arrière frotte contre le cadrage (décision du 3 septembre 2024 217232-9733) :**

[1579.1] **ACCUEILLE EN PARTIE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, seulement selon les dispositions suivantes et **REJETTE** les autres réclamations sous ces Points :

[1579.1.1] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs suivants et aux endroits suivants le tout dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai :

1579.1.1.1. Cadrages : refaire les deux cadrages pour les deux portes de service du garage, l'une qui donne sur l'extérieur et une du côté latéral (à l'exclusion de la porte qui donne sur le rez-de-chaussée à l'intérieur du garage) ;

1579.1.1.2. Points 29 et 56 selon le rapport Dubé (E-1) qui réfère à l'atelier de musique :

1579.1.1.2.1.1. les nœuds sur les ajouts de bois de l'atelier et une décoloration des ajouts de portes mitoyennes entre le sous-sol et l'atelier– voir les 4 photos de l'Annexe 29 de son rapport ;

1579.1.1.2.1.2. décoloration sur certains cadrages de bois soit essentiellement sur les ajouts de bois peints pour les portes doubles communicantes entre le sous-sol et l'atelier musique - ajout d'un apprêt scelleur spécifique avant d'effectuer les correctifs de peinture tel que spécifié au point 29 de la dénonciation du 19 [janvier] et 30 avril 2023 [note du Tribunal, l'inspecteur Dubé reprend ici le libellé de la



décision du Point 29 avec les photos de la décision du 14 septembre 2023] ;

1579.1.1.3. Penne de porte : ajuster la porte pour éviter le frottement sur le cadrage ;

1579.1.1.4. Points 97 et 165 : effectuer un léger ajustement pour éviter que le pêne de serrure tache les cadrages ;

[1580] Point 17 – Ventilation à l’atelier de musique (décision du 14 septembre 2023, dossier 217232-9733) :

[1580.1] **REJETTE** la demande d’arbitrage de l’Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l’Administrateur du 14 septembre 2023 ;

[1580.2] **ORDONNE** à l’Entrepreneur d’effectuer les travaux correctifs dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l’art, et à défaut par l’Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l’Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre préavis ni délai ;

[1581] Point 152 Mousse non protégée (décision du 3 septembre 2024 dossier – 217232-9733) et Point 48 Protection mousse plastique (décision du 3 septembre 2024 dossier 217232-11065) :

[1581.1] **Point 152 – ACCUEILLE** la demande d’arbitrage de l’Entrepreneur et **REJETTE** la décision de l’Administrateur ;

[1581.2] **Point 48 – REJETTE** la demande d’arbitrage des Bénéficiaires ;

[1582] Point 19 Trou laissé sans être comblé dans la salle mécanique (décision du 14 septembre 2023, dossier 217232-9733) et Point 47 Étanchéisation du trou dans la salle mécanique (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11065) :

[1582.1] **Point 19 - ACCUEILLE** la demande d’arbitrage de l’Entrepreneur et **REJETTE** la décision de l’Administrateur ;

[1582.2] **Points 19 et 47 - REJETTE** la demande d’arbitrage des Bénéficiaires ;

[1583] Points 20 et 21 Bulles dans les panneaux de Muralux et Muralux coupé trop court et troué à la mauvaise place (décision du 14 septembre 2023, dossier 217232-9733) :

[1583.1] **REJETTE** la demande d’arbitrage de l’Entrepreneur sur ces deux Points et **MAINTIENT** la décision de l’Administrateur du 14 septembre 2023 ;

[1583.2] **ORDONNE** à l’Entrepreneur d’effectuer les travaux correctifs dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l’art, et à défaut par l’Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l’Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ;



[1584] Point 33 Imperfections sur la membrane (décision du 14 septembre 2023, dossier 217232-9733) :

[1584.1] **ACCUEILLE** en partie seulement la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, l'accueille pour tout **SAUF** pour les bulles s'il en reste;

[1584.1.1] **SAUF** pour les bulles s'il en reste, **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 14 septembre 2023 quant aux bulles s'il en reste et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs aux bulles, s'il en reste, dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ;

[1585] Point 35 Égratignures-finition au Revêtement (décision du 14 septembre 2023, dossier 217232-9733) :

[1585.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur considérant les travaux correctifs déjà effectués ;

[1585.2] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[1586] Point 45 Revêtement CanExcel et joint au soffite (décision du 14 septembre 2023, dossier 217232-9733) :

[1586.1] **ACCUEILLE EN PARTIE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, seulement selon les dispositions suivantes et **REJETTE** les autres réclamations sous ce Point (sous réserves de la décision sous le Point 2 Revêtement ci-après), **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires quant au bout pour empêcher les bestioles du côté arrière au-dessus de la porte pour les piétons pour entrer le garage et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1587] Point 41 Traces sur le plancher du rez-de-jardin, de matériaux laissés plusieurs semaines sans protection et application de scellant par-dessus (décision du 14 septembre 2023, dossier 217232-9733) :

[1587.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 14 septembre 2023, et

[1587.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;



[1588] **Point 53 Plancher du rez-de-jardin qui laisse apparaître la styromousse du système de chauffage (décision du 14 septembre 2023, dossier 217232-9733) et Point 161 Mousse isolante apparente à travers le béton du plancher du sous-sol (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-9733) :**

[1588.1] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, et

[1588.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'y effectuer les travaux correctifs, soit gratter soigneusement les zones affectées pour retirer l'isolant nuisible et procéder à une prise homogène du béton dans la mesure du possible pour finalement appliquer une reprise de scellant, dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1589] **Point 9 Qualité de l'air et présence de tâches noirâtres (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11065) :**

[1589.1] **ACCEUILLE EN PARTIE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[1589.1.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage quant à la qualité de l'air mais sous réserves du Point 17 ci-haut ;

[1589.1.2] **REJETTE** sa demande d'arbitrage quant au traitement des tâches noirâtres sur les lieux et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder à l'enlèvement des matériaux contaminés et leur remplacement par des matériaux sains, dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1590] **Point 52 Conception de la dalle de garage déficiente (décision du 3 septembre 2024 dossier-11065) ;**

[1590.1] **ACCUEILLE en partie** et selon les modalités suivantes, la demande d'arbitrage et la réclamation des Bénéficiaires quant à la conception de la dalle de garage ;

[1590.2] **ORDONNE à l'ADMINISTRATEUR de mandater** dans un délai de trente jours compté à partir du 3 août 2026, le 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 conception de la dalle du garage en conformité avec le Code national du bâtiment ;



[1590.2.1] **RAPPELLE** que le « tant qu'à y être faite donc ça aussi » n'est pas inclus dans la couverture du plan de garantie prévu au *Règlement* si ce n'est pas couvert par ailleurs à la suite d'une décision de la GCR ou du Tribunal d'arbitrage ;

[1590.2.2] **DÉCLARE** que l'ordonnance de faire établir les travaux correctifs par un ingénieur tiers mandaté par GCR n'est pas sujette à, et reste indépendante de, l'ordonnance sous l'article 11 du *Règlement* ci-haut ;

[1590.3] le tout, 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 ;

[1590.3.1] pour laquelle une échéance sera fixée 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 et délai ;

[1590.4] **QUANT AUX DÉLAIS D'EXÉCUTION DE TOUS LES AUTRES POINTS LIÉS DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT À LA DALLE DE GARAGE, DÉCLARE** que l'Administrateur pourra déterminer par écrit qu'un délai de rigueur d'exécution ordonné sous un autre Point que le Point 52 doit être suspendu ou interrompu considérant qu'il est conditionnel aux travaux à être effectués sur la dalle du garage au présent Point 52 ;

[1591] **Point 143 Insuffisance de la résistance de la charpente (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-9733) :**

[1591.1] **ACCUEILLE en partie** selon les modalités suivantes seulement, la demande d'arbitrage et la réclamation des Bénéficiaires, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs aux 2x10 espacés (photo P-48.2, *par exemple* (selon ce que l'Entrepreneur jugera nécessaire) par vis structurale, tire-fond, clouage) dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis et **REJETTE** le reste de la réclamation ;

[1592] **Point 154 Plancher de la cuisine non rectiligne (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-9733) :**

[1592.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **REJETTE** la décision de l'Administrateur ;



[1592.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à corriger le nivellement au plancher de la cuisine à partir de derrière le réfrigérateur en allant vers le devant de celui-ci dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ;

[1593] **Point 4 Bris sur le solin faîtier du toit (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11065) :**

[1593.1] **PREND ACTE** du désistement de l'Entrepreneur et **DÉCLARE** la réclamation initiale satisfaite et le Point fermé ;

[1594] **Point 36 Solins trop bas (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11065) et Point 8 Solins mal positionnés (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11262) :**

[1594.1] **ACCUEILLE** en partie selon les modalités suivantes seulement la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs aux trois fenêtres suivantes :

[1594.1.1] salle de Bain chambre des maîtres,

[1594.1.2] chambre des maîtres et

[1594.1.3] garage arrière ;

[1594.2] **le tout** dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1595] **Point 39 Drain dans la salle mécanique (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11065) :**

[1595.1] **ACCUEILLE** en partie selon les modalités suivantes seulement la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs pour abaisser le tuyau pour que le rebord du tuyau ne soit pas plus haut que le béton et de remettre la grille ;

[1595.2] **le tout** dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1596] **Point 41 Absence de protection contre les insectes aux trappes de ventilation (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11065) :**

[1596.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans un



délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1597] Point 46 Toit du porche : pente de drainage non conforme (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11065) :

[1597.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon son engagement « quand on allait faire les poteaux (corriger la déformation au niveau des colonnes qui avaient une légère inclinaison), on allait pouvoir raccourcir les poteaux pour donner plus de pente » ;

[1597.2] **le tout** dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1598] Point 2 Bombement du revêtement extérieur (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11663) :

[1598.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur

[1598.2] **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur de corriger le bombement du revêtement extérieur selon son engagement, lui **ORDONNE** de s'y conformer ;

[1598.2.1] **ET AJOUTE** que cet engagement n'est pas couvert par le plan de garantie de l'Administrateur selon les dispositions du *Règlement* ;

[1599] Point 7 Planéité de la dalle du sous-sol non-respectée (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11663) :

[1599.1] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[1599.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à la chambre et l'aire ouverte au sous-sol (à l'exclusion de la salle de musique)

[1599.3] **le tout** dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1600] Point 13 Récentes fissures [note du Tribunal : pour décollement] observées au bas du cadrage de la porte-fenêtre de la cuisine (décision du 3 septembre 2024, dossier 217232-11663) :

[1600.1] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;



[1600.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant au décollement observé au bas du cadrage porte côté cuisine, et à la porte de la salle à manger ;

[1600.3] **le tout** dans un délai de rigueur de soixante-quinze jours compté à partir du 3 août 2026, selon son obligation de résultat et la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de ce faire, **ORDONNE** à l'Administrateur de faire ces travaux dans le même délai sans autre avis ni délai ;

[1601] **Point 1 Installation septique (décision du 10 mars 2026, dossier 217232-11262) (et Point 1 Installation septique, décision du 3 septembre 2024 dossier 217232-11262) :**

[1601.1] **ACCUEILLE en partie et** selon les modalités suivantes, la demande d'arbitrage et la réclamation des Bénéficiaires quant à la malfaçon de l'installation septique ;

[1601.2] **ORDONNE à l'ADMINISTRATEUR de mandater** dans un délai de trente jours compté à partir du 3 août 2026, le délai étant un délai de rigueur, un ingénieur tiers au dossier ou un technologue ayant le droit d'exercice en évacuation et traitement des eaux usées des résidences isolées tiers au dossier et n'ayant jamais eu de mandat des parties présentes, pour que ce dernier établisse les travaux correctifs pour que la malfaçon soit corrigée de manière efficace et permanente en tenant compte de tous les éléments pertinents ;

[1601.2.1] **RAPPELLE** que le « tant qu'à y être faite donc ça aussi » n'est pas couvert par la couverture du *Règlement* si ce n'est pas couvert par ailleurs à la suite d'une décision de la GCR ou du Tribunal d'arbitrage ;

[1601.2.2] **DÉCLARE** que l'ordonnance de faire établir les travaux correctifs par un ingénieur ou un technologue ayant le droit d'exercice en évacuation et traitement des eaux usées des résidences isolées mandaté par GCR n'est pas sujette à, et reste indépendante de, l'ordonnance sous l'article 11 du *Règlement* ci-après ;

[1601.2.3] le tout, pour que l'Administrateur **transmette une décision complémentaire ordonnant** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs nécessaires 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 et délai ;



[1602] **QUANT À TOUS LES AUTRES POINTS ET AUTRES ÉLÉMENTS DE DEMANDE ET DE TOUT ÉLÉMENT D'INSATISFACTION DES BÉNÉFICIAIRES :**

[1602.1] **REJETTE** toute demande arbitrage pour les autres points, tout autre élément de demande et tout élément d'insatisfaction des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur manifesté lors de l'audience qui n'a pas été spécifiquement accueilli dans les présentes conclusions **ET RÉSERVE**, pour tous ces points et éléments aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur 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'ils aient un recours fondé en faits et en droit.

Frais d'expertises

[1603] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer aux Bénéficiaires, sous l'article 124 du *Règlement* pour leurs frais d'expertises, la somme pour un total de :

14,232.47\$ avec les taxes, composés de : 12,378,75\$ (sans les taxes) plus 618,94\$ tps + 1,234.78\$ tvq ;

dans un délai de trente jours compté à partir du lundi, 3 août 2026, ce délai étant un délai de rigueur, et **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute somme payée aux Bénéficiaires sous l'article 124 du *Règlement* et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 et Annexe II 5° du *Règlement* ;

Frais d'arbitrage

[1604] **ORDONNE** que les frais de l'arbitrage pour les douze dossiers d'arbitrage soient facturés quant au frais de l'arbitre par division de 1/12 pour chacun des douze dossiers suivants :

[1604.1] pour les neuf demandes d'arbitrage par les Bénéficiaires dossiers S23-101201-NP, S24-100101, S24-100102, S24-100103, S24-100104, S26-033001, S26-033101, S26-033102 et S26-051401 :

[1604.1.1] **ORDONNE** que les frais d'arbitrage soient 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, **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*), et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement* ;



[1604.2] pour les trois demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur dossiers S23-101301-NP, S24-092501 et S24-092502 ;

[1604.2.1] **ORDONNE** que les frais d'arbitrage soient à la charge ;

1604.2.1.1. pour moitié, de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ; et

1604.2.1.2. pour moitié, l'Entrepreneur Construction Qualité-Confort Inc. ;

[1604.2.2] 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.

Montréal, le 20 juillet 2026



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Bénéficiaires :

Cinq premiers jours :
M^e Johannie Leblanc
Beauvais Truchon
Cinq derniers jours :
Eux-mêmes

Entrepreneur :

M^e Philippe Thibault
Avocats BSL Inc.

Administrateur :

M^e Éric Provençal

