

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 : 216745-13815, joint pour enquête et audition à :
216745-11999, 216745-14666

N° dossiers CCAC : **S25-120201, joints pour enquête et audition à :**
S26-022302, S26-022303, S26-030301

Entre

Geneviève Lalonde
James Cantafio
Bénéficiaires

ET

Hochelaga Construction Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : M^e Hugo Lafrenière
Geneviève Lalonde
Olivier Biron

Pour l'Entrepreneur : Marc-André Lépine

Pour l'Administrateur : M^e Andreas Stegmann
Janick Marinier

Date de l'audience : 16 juin 2026

Date de la sentence : 29 juillet 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:

Geneviève Lalonde
James Cantafio
a/s M^e Hugo Lafrenière
Bédard Poulin avocats s.e.n.c.r.l.
47 rue Dalhousie
Québec QC G1K 8S3

ENTREPRENEUR :

Hochelaga Construction Inc.
a/s Marc-André Lépine
1440-B, rue Cyrille-Duquet, bureau 150
Québec, Qc. G1N 2E5

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Andreas Stegmann
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

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 Rapport d'expert d'Olivier Biron, ing. du 29 mai 2026;
- B-2 Rapport inspection Mathieu Vear 13 juin 2023;
- B-3 Guide d'installation Maximum;
- B-4 Frais d'expertise.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise et annexe signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou le vers le 29 mai 2022;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 19 mai 2022;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception et annexe signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 16 juin 2023;



Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 8 juillet 2025, incluant :

- ☐ Photos;
- ☐ Formulaire de dénonciation daté du 7 juillet 2025;

A-5 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 12 août 2025, incluant:

- ☐ Formulaire de dénonciation daté du 7 juillet 2025 (voir A-4);
- ☐ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-6 Courriel de l'entrepreneur transmis aux parties le 13 août 2025, en réponse à l'avis de 15 jours, incluant :

- ☐ Rapport de correction de déficience;
- ☐ Formulaire de dénonciation daté du 7 juillet 2025 (voir A-4);
- ☐ Formulaire de mesures à prendre non rempli (non inclus dans le cahier de pièces);

A-7 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 18 août 2025, incluant :

- ☐ Photos thermopompe;
- ☐ Facture changement moteur + carte électronique Technopompe;
- ☐ Estimation technopompe élevage thermopompe;
- ☐ Formulaire dénonciation daté du 18 août 2025;

A-8 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 22 septembre 2025, incluant :

- ☐ Opinion technique – Infiltrations d'eau;
- ☐ Formulaire de dénonciation daté du 20 septembre 2025;

A-9 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur daté du 24 septembre 2025 au 1er octobre 2025, incluant :

- ☐ Formulaire dénonciation daté du 25 septembre 2025;

Correspondance(s)

A-10 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 18 août 2025 au 22 août 2025;

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

A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-12 Document concernant l'infiltration d'eau dans le garage;

A-13 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 15 août 2025, incluant :

- ☐ Plan d'architecture;
- ☐ Directive de modification datée du 22 août 2022;
- ☐ Directive de modification datée du 2 novembre 2022;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 novembre 2025, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-15 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 janvier 2026, incluant:

- ☐ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 2 décembre 2025;
- ☐ Décision de l'Administrateur datée du 7 novembre 2025 (voir A-14);
- ☐ Notification d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 15 janvier 2025;

A-16 Curriculum Vitae de la conciliatrice Janick Marinier.

A-17 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 20 février 2026, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur en lien avec la réclamation 11999;

A-18 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 20 février 2026, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur en lien avec la réclamation 13815;

A-19 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 2 mars 2026, incluant:



- ▶ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 23 février 2026 en lien avec la réclamation 11999;
- ▶ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 23 février 2026 en lien avec la réclamation 13815;
- ▶ Décision de l'Administrateur datée du 20 février 2026 (voir A-17);
- ▶ Décision de l'Administrateur datée du 20 février 2026 (voir A-18);
- ▶ Lettre de notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 2 mars 2026;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-20 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 3 juin 2024, incluant :

- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 3 juin 2024;

A-21 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 30 septembre 2024, incluant :

- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 30 septembre 2024;

A-22 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 2 octobre 2024 au 21 octobre 2024;

A-23 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 19 novembre 2024, incluant :

- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 19 novembre 2024;

A-24 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 20 décembre 2024, incluant :

- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 20 décembre 2024;

A-25 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 14 janvier 2025, incluant:

- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 14 janvier 2025;

A-26 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'entrepreneur le 16 janvier 2025, incluant :

- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 16 janvier 2025;
- ▶ Photos;

A-27 Formulaire de réclamation signé le 17 janvier 2025;

A-28 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 20 janvier 2025, incluant:

- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 3 juin 2024 (voir A-20) ;
- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 30 septembre 2024 (voir A-21) ;
- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 19 novembre 2024 (voir A-22) ;
- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 20 décembre 2024 (voir A-23) ;
- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 14 janvier 2025 (voir A-24) ;
- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 16 janvier 2025 (voir A-25) ;
- ▶ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-29 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 20 janvier 2025, incluant :

- ▶ Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 14 janvier 2025;
- ▶ Échange de courriels du 30 septembre 2024 au 21 octobre 2024;
- ▶ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 20 janvier 2025;
- ▶ Échange de courriels du 3 juin 2024 au 10 juin 2024

A-30 Échange de courriels entre les parties daté du 27 janvier 2025;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-31 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 7 juillet 2025, incluant :

- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 7 juillet 2025;
- ▶ Photos;

A-32 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 12 août 2025, incluant:

- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 7 juillet 2025 (voir A-31);
- ▶ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-33 Courriel de L'Entrepreneur transmis aux parties le 13 août 2025, incluant :



- ▶ Rapport de correction de déficience;
 - ▶ Formulaire de dénonciation daté du 7 juillet 2025 (voir A-31);
 - ▶ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-34 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 18 août 2025, incluant :
- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 18 août 2025;
 - ▶ Photos;
 - ▶ Facture Techno-Pompes datée du 22 juillet 2025;
 - ▶ Estimation datée du 22 juillet 2025;
- A-35 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 19 août 2025, incluant:
- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 18 août 2025 (voir A-34);
 - ▶ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-36 Courriels des Bénéficiaires transmis aux parties le 22 septembre 2025, incluant
- ▶ Rapport d'expertise;
 - ▶ Formulaire de dénonciation daté du 20 septembre 2025;
- A-37 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 25 septembre 2025, incluant :
- ▶ Formulaire de dénonciation daté du 25 septembre 2025;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-38 Document concernant l'infiltration d'eau dans le garage;
- A-39 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 15 août 2025, incluant :
- ▶ Plans;
 - ▶ Plans;
 - ▶ Plans;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-40 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 25 février 2026, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-41 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 6 mars 2026, incluant:
- ☐ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 3 mars 2026;
 - ☐ Décision de l'Administrateur datée du 25 février 2026 (voir A-40);
 - ☐ Notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 6 mars 2026;
- Dénonciation(s) et réclamation(s)
- A-42 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 27 décembre 2025 incluant :
- ☐ Document explicatif;
 - ☐ Formulaire de dénonciation daté du 27 décembre 2025;
 - ☐ Rapport de détection des fuites daté du 15 décembre 2025.

Introduction	7
Quelques rappels quant au droit applicable	8
Recours en vertu du Règlement et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage.....	8
L'opinion de l'expert	12
Préambule de la décision du 7 novembre 2025 sur l'historique	13
La Bénéficiaire et le témoin expert	14
Geneviève Lalonde	14
Olivier Biron	14
Les différends à trancher	15
Décision du 7 novembre 2025 (13815)	15
Point 6 : Ventilateur de toit plat	15
Introduction	15
Geneviève Lalonde	16
Olivier Biron	16



Janick Marinier.....	17
Contre-preuve d'Olivier Biron	18
Réplique de l'Administrateur.....	19
Plaidoiries	19
Décision sur le Point 6.....	20
Point 8 : Coin inférieur à l'avant, travaux correctifs pare-intempérie	21
Introduction	21
Geneviève Lalonde	22
Olivier Biron	23
Janick Biron	24
Plaidoiries	25
Décision sur le Point 8.....	26
Point 9 : Non-conformité de la jonction du mur au-dessus du garage et du toit	26
Geneviève Lalonde	27
Olivier Biron	28
Marc-André Lépine	28
Janick Marinier.....	29
Plaidoiries	29
Décision sur le Point 9.....	29
Point 10 : Fixation de la gouttière au débord de toit – côté droit.....	31
Introduction	31
Geneviève Lalonde	31
Olivier Biron	31
Janick Marinier.....	32
Plaidoiries	32
Décision sur le Point 10.....	32
Décision du 20 février 2026 (11999)	33
Point 1 : Condensation dans le garage	33
Point 3 : Porte de garage dysfonctionnelle et non fiable	33
Geneviève Lalonde	34
Janick Marinier.....	36
Contre-preuve de la Bénéficiaire	37
Plaidoiries	37
Décision sur les Points 1 et 3	37
Décision du 25 février 2026 (14666)	38
Point 8 : Premier étage - étanchéité déficiente de la porte-fenêtre de la cuisine	38
Point 9 : Premier étage - étanchéité déficiente de la porte-fenêtre de la salle à manger	38
Geneviève Lalonde	39
Olivier Biron	40
Janick Marinier.....	41
Plaidoiries	41
Décision sur les Points 8 et 9	41
Point 15 : Garage - observation d'humidité dans l'isolant du plafond	42
Introduction	42
Geneviève Lalonde	42
Olivier Biron	43
Janick Marinier.....	44
Plaidoiries	45
Décision sur le Point 15.....	46
Réserve des droits	48
Frais d'arbitrage	49
Frais d'expertises	49
CONCLUSION	50



SENTENCE

Introduction

- [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 7 novembre 2025, reçue par le CCAC le 2 décembre 2025 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 janvier 2026, c'est le dossier S25-120201.
- [2] Puis le Tribunal a été saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement* d'une autre décision de la GCR du 20 février 2026, reçue par le CCAC le 23 février 2026 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 2 mars 2026, c'est le dossier S26-022302.
- [3] Puis le Tribunal a été saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement* d'une autre décision de la GCR du 20 février 2026, reçue par le CCAC le 23 février 2026 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 2 mars 2026, c'est le dossier S26-022303 ;
 - [3.1] le Tribunal en a été dessaisi sauf pour la question des frais d'arbitrage, à la suite du désistement sur ce point par courriel du procureur des Bénéficiaires du 19 mai 2026, confirmé à l'audience du 16 juin 2026.
- [4] Enfin, le Tribunal a été saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement* d'une autre décision de la GCR du 25 février 2026, reçue par le CCAC le 3 mars 2026 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 6 mars 2026, c'est le dossier S26-030301.
- [5] En début d'audience, les Bénéficiaires, ont confirmé que les différends qu'ils demandent au Tribunal d'arbitrage de trancher, différends qu'ils ont avec les décisions de l'Administrateur, sont ;
 - [5.1] du 7 novembre 2025 (13815) :
 - [5.1.1] Point 6 : Ventilateur de toit plat ;
 - [5.1.2] Point 8 : Coin inférieur à l'avant, travaux correctifs pare-intempérie ;
 - [5.1.3] Point 9 : Non-conformité de la jonction du mur au-dessus du garage et du toit ;
 - [5.1.4] Point 10 : Fixation de la gouttière au débord de toit – côté droit ;
 - [5.2] du 20 février 2026 (11999) :
 - [5.2.1] Point 1 : Condensation dans le garage ;
 - [5.2.2] Point 3 : Porte de garage dysfonctionnelle et non fiable ;
 - [5.3] du 25 février 2026 (14666) :



- [5.3.1] Point 8 : Premier étage - étanchéité déficiente de la porte-fenêtre de la cuisine;
- [5.3.2] Point 9 : Premier étage - étanchéité déficiente de la porte-fenêtre de la salle à manger;
- [5.3.3] Point 15 : Garage - observation d'humidité dans l'isolant du plafond.

Quelques rappels quant au droit applicable

- [6] Le Tribunal rappelle quelques principes juridiques liés au présent recours pour vice caché à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie GCR ;
 - [6.1] à différencier d'un recours pour malfaçon apparente ou non-apparente pour laquelle, la couverture du plan de garantie administré par GCR est échue pour le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires.

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

- [7] En introduction, avec égards, le Tribunal rappelle qu'il est un tribunal statutaire créé en vertu d'un *Règlement*, et non pas, un tribunal judiciaire de droit commun.
- [8] 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.**
- [9] 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 garantie ; selon la Cour d'appel dans l'arrêt 3223701 *Canada inc. c. Darkallah*¹:

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler. La garantie réglementaire n'écarte pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit.

¹ 2018 QCCA 937.



[10] La Cour d'appel² a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public :

[10.1] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*³ ;

[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 [...];

[10.2] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*⁴ :

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

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

[11] La Cour d'appel a jugé dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebel*⁵ quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage soussigné, que le recours en arbitrage est selon le contenu de la garantie :

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

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

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

² *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

³ 2004 CanLII 47872 (QC CA).

⁴ 2011 QCCA 56

⁵ 2016 QCCA 2094.



[12] Ce « Contenu de la garantie » se trouve entre autres à l'article 10 du *Règlement* (extraits pertinents) :

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; [...]

[13] Il est donc important de noter que le plan de garantie ;

[13.1] prévoit une couverture pour (après la réception des travaux du 16 juin 2023) :

[13.1.1] le parachèvement, certains frais de relogement ou autres frais précis quand des travaux correctifs ont lieu – dans notre cas, cela n'est pas pertinent ;

[13.1.2] la malfaçon – et dans notre cas, la malfaçon n'était même plus couverte par le plan de garantie pour ce qui est découvert après juin 2024 alors que l'ingénieur Biron s'est présenté sur les lieux en 2025 ;

[13.1.3] le vice caché ;

[13.1.4] le vice majeur ;

[13.2] ne prévoit pas autrement de couverture sur la seule base de la satisfaction totale ou partielle des bénéficiaires, ou la sympathie du Tribunal dans un sens ou dans l'autre.

[14] L'article 1726 du Code civil, auquel l'article 10 4^e du *Règlement* renvoie (l'article 2103 du Code civil, aussi cité au même paragraphe du *Règlement*, réfère « aux mêmes garanties que le vendeur »), commence ainsi :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destine ou **qui diminuent tellement son utilité** que l'acheteur ne l'aurait **pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix**, s'il les avait connus [...]

[15] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*⁶, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché, qui est différent de la malfaçon (ou ce qui est mal fait) non-apparente :

⁶ [2007] 3 R.C.S. 461 <<https://canlii.ca/t/1trd7>>.



50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, **suffisamment grave**, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

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. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

[16] Le procureur des Bénéficiaires a produit en plaidoirie six sentences arbitrales et un jugement rendu par la Cour du Québec, division des petites créances, qui sont des cas d'espèce, qu'il a qualifiées d'« autorités » mais qui, malgré ce qualificatif, ne lient aucunement⁷ le Tribunal et dont aucune ne va à l'encontre des conclusions de la présente sentence ;

[16.1] ces six sentences arbitrales, sauf pour la troisième et la cinquième, traitent de problématiques découvertes à la réception ou pendant la première année de la réception donc pendant la couverture du plan de garantie pour la malfaçon ;

[16.1.1] alors que dans nos présents dossiers, cette couverture pour malfaçon apparente et non-apparente est échue ;

[16.2] (1) *Zemenzer et Excelsior Concept inc.*⁸ :

[38] Le 6 décembre 2021, soit dans l'année de la Réception, une dénonciation formelle est faite, indiquant notamment ce qui suit [...] porte et fenêtre ;

[16.2.1] même si cette sentence parle aussi de vice caché pour des infiltrations d'eau, à l'origine, la dénonciation fut faite dans l'année de la réception ;

[16.3] (2) *Ruthven et Construction G.P. Bertrand inc.*⁹ :

Dans le présent cas, tous les plaintes exprimées par le Bénéficiaire dans le formulaire A-3 et les vices et malfaçons détaillés dans le rapport d'inspection pré-réception de Nicolas Leblanc de la firme Holispec, pièce A-4, seront considérés comme dénoncés conformément au paragraphe 1 de l'article 10 du Règlement. [...] 26. Les problèmes décrits aux formulaires de dénonciation A-5 et additionnel A-6 reçu par l'Entrepreneur et l'Administrateur les 1er et 11 février 2022, aux rapports de l'ingénieur Bossus reçus les 24 avril 2022, A-19, et 4 juillet 2022, A-20, par

⁷ *Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois)* 2010 QCCS 2902, par. 70-71 (6 juillet 2010, hon. Martin Castonguay, J.C.S.); quant à la règle du *stare decisis* des arrêts de la Cour d'appel, voir *Nechi Investments Inc. c. Québec (Autorité des marchés financiers)* 2011 QCCA 214 par. 22-23 <<https://canlii.ca/t/2flxk>>.

⁸ 2024 CanLII 142127 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/kbxrl>>.

⁹ 2025 CanLII 40418 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/kbxrq>>.



l'Entrepreneur et le service de Réclamation de la GCR seront analysés comme dénoncés dans la première année de la garantie, c'est-à-dire des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil en vertu du 3ième paragraphe de l'article 10;

[16.4] dans la troisième¹⁰, la réclamation du bénéficiaire a été rejetée pour absence de vice caché ;

[16.5] (4) *Gasse c. Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ*¹¹ :

Le 15 janvier 2004, les bénéficiaires et l'entrepreneur signent le formulaire « Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment » et y inscrivent [...] Le 20 août 2004, les bénéficiaires demandent formellement à l'entrepreneur de corriger les éléments suivants [...] Le même jour, les bénéficiaires dénoncent à l'Administrateur les travaux à effectuer par l'entrepreneur [...];

[16.6] (5) quant à la cinquième¹², l'arbitre conclut que de l'accumulation d'eau sur une portion du sous-sol est un vice caché – dans nos dossiers, il n'y a pas d'accumulation d'eau sur un sous-sol ;

[16.7] (6) entendue par le soussigné : *Caron et Maisons Usinées Côté inc*¹³,

PORTES-FENÊTRES DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DU SOUS-SOL Les bénéficiaires dénoncent certaines anomalies en lien avec toutes les portes-fenêtres de la résidence, tant au rez-de-chaussée qu'au sous-sol, situation constatée en novembre 2020 et **dénoncée à la réception du bâtiment.** ;

[16.8] (7) quant à la septième¹⁴, il s'agit d'une décision rendue en vertu du droit commun par la Cour du Québec division des petites créances, il n'y a aucune référence au *Règlement*, ni au vice caché.

L'opinion de l'expert

[17] Sans écrire ici un traité en la matière, pour la Cour suprême du Canada :

[17.1] en vertu de l'arrêt dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*¹⁵ :

¹⁰ *Syndicat des copropriétaires du 1005 de Palerme et Construction Dulor inc.*, 2025 CanLII 97923 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/kfm84>> [70] Les premières observations de boursoufflures remontent à 2020-2021, soit bien après la période de garantie d'un an relative aux malfaçons non apparentes. Les recours disponibles relèvent donc effectivement de la garantie applicable au vice caché. [...] [81] Les boursoufflures ne constituent toutefois un vice caché que si elles compromettent la fonction d'étanchéité. Le plan n'a pas pour vocation de couvrir les travaux d'entretiens correctifs nécessaires à la conservation d'un ouvrage. [82] Le plan de garantie ne couvre pas une mesure préventive ni une crainte de défaillance future. La crainte d'une réduction de la durée de vie d'une toiture, sans dommage constaté ni perte d'étanchéité, ne constitue pas un vice caché.

¹¹ 2005 CanLII 59135 (QC OAGBRN), <https://canlii.ca/t/1trv9>.

¹² (5) *Durand et 9116-7056 Québec inc. (Construction Sebalan)*, 2018 CanLII 154244 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jwb61>>.

¹³ 2025 CanLII 115557 (QC OAGBRN, Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/kgdst>>.

¹⁴ *Beauvais c. Touchette Portes et fenêtres inc.*, 2024 QCCQ 2868 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/k5mn1>>.

¹⁵ 1929 R.C.S. 341, p. 343 <<https://canlii.ca/t/fsmxf>>.



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 ;

[17.2] en vertu de l'arrêt dans *Roberge c. Bolduc*¹⁶ :

le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts ;

[17.3] en vertu de l'arrêt *White Burgess Langille Inman c. Abbott and Haliburton Co.*¹⁷ :

le juge des faits doit faire appel à son « jugement éclairé » plutôt que simplement trancher la question sur le fondement d'un « acte de confiance » à l'égard de l'opinion de l'expert.

[18] Le tout dit sans référence particulière au présent dossier, le témoin expert qui témoigne devant le Tribunal d'arbitrage établi par le *Règlement* doit réaliser qu'il comparait devant un tribunal spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle, et qu'il témoigne devant un arbitre qui a déjà entendu des centaines de témoins experts avant lui.

[19] Faut-il le rappeler, en vertu de l'article 2803 du Code civil, *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention* ;

[19.1] en d'autres mots, pour qu'un Tribunal d'arbitrage puisse ordonner à quelqu'un d'engager des frais pour réparer un vice caché, le Tribunal doit avoir les éléments de preuve justifiant qu'il doive l'ordonner.

Préambule de la décision du 7 novembre 2025 sur l'historique

[20] La décision de la GCR du 7 novembre 2025 contient le préambule suivant :

Une première dénonciation nous a été transmise le 7 juillet 2025 concernant le plafond du garage endommagé par des infiltrations d'eau, dont la source restait à être découverte (annexe 1).

À la suite de cette dénonciation et avant que la visite de conciliation soit prévue, des travaux de réparation ont eu lieu sur le toit terrasse au côté droit du garage par l'entrepreneur, entre le 11 juillet et le 7 août 2025.

À ce moment, seules les réparations au plafond du garage restaient à être réalisées. Elles ne l'ont pas été à la demande de la bénéficiaire qui désirait s'assurer que les déficiences d'étanchéité étaient bel et bien corrigées (annexe VIII) avant de réparer le tout.

Le 18 août 2025, nous recevons une deuxième dénonciation de la bénéficiaire concernant le faible dégagement avec le sol, sous l'unité extérieure de climatisation (annexe II).

Aussi, la bénéficiaire était inquiète de la qualité des travaux de correction faits par l'entrepreneur au toit terrasse. Elle a embauché un expert afin d'inspecter ces travaux et de se prononcer au sujet de leur qualité et de la cause officielle des dommages. Cette inspection a eu lieu le 2 septembre 2025.

¹⁶ 1991 1 RCS 374 <<https://canlii.ca/t/1fsnx>>.

¹⁷ 2015 CSC 23 <<https://canlii.ca/t/ghd4g>>.



À la suite de cette inspection et de certaines informations verbales obtenues de l'expert de la bénéficiaire, cette dernière a soumis une troisième dénonciation le 22 septembre 2025, qui concerne le ventilateur Maximum du toit terrasse et un panneau de revêtement extérieur métallique mal fixé au coin arrière droit du garage (annexe III).

Le 22 septembre, soit deux jours avant la visite de conciliation, Laboratoires d'Expertises de Québec Ltée a soumis un rapport écrit décrivant son opinion technique au sujet des infiltrations d'eau et des travaux correctifs effectués, ainsi que d'autres observations faites lors de sa visite du 2 septembre (annexe VI). Une visite de conciliation avait déjà été prévue pour le 24 septembre 2025. Durant cette visite, la bénéficiaire discutait d'autres points soulevés par son expert et qui n'avaient pas faits l'objet des dénonciations antérieures écrites à l'entrepreneur ni à l'administrateur. Avec l'accord verbal de l'entrepreneur sur place, nous avons suggéré à la bénéficiaire de préciser ces nouvelles dénonciations en remplissant un nouveau formulaire à cet effet (annexe IV). Nous avons reçu ces nouvelles dénonciations par courriel dès le 25 septembre, au lendemain de la visite.

Nous avons donc discuté et relevé les nouveaux points dénoncés avec l'entrepreneur et la bénéficiaire et n'avons pas eu à prévoir une nouvelle visite.

La Bénéficiaire et le témoin expert

Geneviève Lalonde

- [21] La Bénéficiaire occupe une profession qui n'est pas liée à la construction.
- [22] Elle s'est fait construire un bâtiment résidentiel par l'Entrepreneur, le tout lui a coûté avec le terrain, un prix haut de gamme.
- [23] La maison a été conçue par un architecte – le contrat A-1 est à prix coutant majoré.
- [24] Elle a pris possession du bâtiment résidentiel le 16 juin 2023 – la date de la réception du bâtiment a été fixée au 16 juin 2023.
- [25] Elle a fait procéder à une inspection avant son emménagement par Michael Vaer, inspecteur en bâtiment, le 7 juin 2023, qui a utilisé un drone, et qui a produit un rapport (B-2) dont les points ont été discutés avec l'Entrepreneur.

Olivier Biron

- [26] Il a témoigné comme témoin expert, il est ingénieur civil en bâtiment, enveloppe, structure, fondation, sol, ses rapports au dossier sont de 22 septembre 2025 (A-8) et 29 mai 2026 (B-1).
- [27] Son mandat en septembre 2025, c'était de commenter les travaux correctifs de l'Entrepreneur à la suite d'infiltrations d'eau.
- [28] Puis il a eu le mandat de venir vérifier la ventilation du comble de toit qu'il n'avait pu faire à sa première visite parce qu'un démontage était requis, enfin de faire des vérifications à la suite de la visite du thermographe (A-40) qui avait décelé des lacunes potentielles au niveau de l'enveloppe.



[29] La plupart des photos à son rapport viennent du rapport d'Hochelaga (l'Entrepreneur), les autres c'est lui qui les a prises (il n'y a que deux sources de photos) ;

[29.1] l'essentiel de ses commentaires sur les travaux correctifs vient du Rapport de correction de déficience d'Hochelaga – *Type de déficience : Infiltration d'eau dans le mur au-dessus du garage/ Haut et bas du mur au-dessus du garage, façade nord* (13 août 2025, A-6) puisque le revêtement extérieur avait été réinstallé.

Les différends à trancher

Décision du 7 novembre 2025 (13815)

Point 6 : Ventilateur de toit plat

Introduction

[30] L'ingénieur Olivier Biron écrit dans son premier rapport du 22 septembre 2025 (A-8, page 12) :

La ventilation du toit du garage est assurée par des soffites anti-rafales disposés sur trois faces et- par un ventilateur actif, le tout fabriqué par Ventilation Maximum inc. Ce dernier n'est pas positionné conformément aux règles de bonnes pratiques du fabricant, bien que les plans d'architecture exigent que les détails soient validés avec le fournisseur (figure 10).

113. FOURNIR ET INSTALLER UN VENTILATEUR À TOITURE MAXIMUM 12". COULEUR ASSORTIE À LA TOITURE. PLACER LES VENTILATEURS DU CÔTÉ NON-VISIBLE DE LA RUE AUTANT QUE POSSIBLE. POSITION ET QUANTITÉ À VALIDER AUPRÈS DU FOURNISSEUR.

Figure 10 - Extrait du feuillet A154 des plans d'architecture

De manière non exhaustive, nous avons observé les lacunes suivantes :

- L'installation en contrebas du toit de la résidence ne permet pas une exposition à tout vent et augmente le risque d'infiltration de neige en raison des accumulations dues à l'effet de rafale le long du mur du deuxième étage.
- Le positionnement central dans le toit bas ne permet pas une circulation d'air optimale du côté du mur du deuxième étage, étant donné qu'il n'y a pas d'entrée d'air de ce côté.

Selon toute vraisemblance, le ventilateur de toit aurait dû être installé le long du mur du deuxième étage et au-dessus du toit supérieur. Nous recommandons que **son positionnement soit validé** par le fabricant, comme exigé au plan d'architecture.

[31] La GCR a rejeté sa réclamation en ces termes

Date de la première observation 02 09 2025 – Point : Ventilateur de toit plat. Il n'est pas positionné conformément aux règles de bonnes pratiques du fabricant. Son positionnement doit être validé par le fabricant, comme le plan d'architecture l'exige :



Ce point a été soulevé par l'expert de la bénéficiaire lors de sa visite du 2 septembre 2025 (annexe VI), au vingt-septième mois de la garantie relative aux vices cachés.

Selon ce dernier, le ventilateur de toit aurait du être installé le long du mur du deuxième étage et au-dessus du toit supérieur. Il précise que selon l'emplacement actuel du ventilateur de toit, il existe des risques hypothétiques d'infiltration de neige par le ventilateur.

Selon nos observations, le ventilateur de toit a été posé à l'emplacement indiqué au plan d'architecture et spécifié par l'architecte, soit en contrebas du toit de la résidence.

Nous n'avons pas reçu d'informations à l'effet que le positionnement du ventilateur de toit est en lien avec des dommages quelconques, incluant les dommages causés par l'eau au plafond du garage. [...]

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

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 6

Geneviève Lalonde

[32] La Bénéficiaire affirme que le ventilateur placé sur son toit plat, est mal placé selon son expert, ça entraîne un risque d'infiltration d'eau et de neige.

[33] Le ventilateur, face à la maison, est à la droite sur le toit plat.

[34] Il y a eu des dommages au plafond du garage, par de l'eau qui s'est infiltrée.

[35] Le ventilateur de toit plat est situé par-dessus le garage.

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

[36.1] vous avez parlé de risque d'infiltration d'eau et de neige, est-ce qu'un des experts que vous avez engagés a dit que ça coulait, et non, qu'il y avait des risques, est-ce que ça a été constaté que de l'eau s'infiltrait par le ventilateur ?

[36.1.1] elle répond qu'il n'y a pas eu de constatation d'infiltration.

[37] Au contre-interrogatoire de l'Administrateur ;

[37.1] elle réitère qu'il y a un risque d'infiltration d'eau et de neige par rapport à son positionnement, elle a découvert ce risque quand Monsieur Biron est venu en septembre 2025 quand il est venu constater les réparations faites aux deux points pour l'infiltration d'eau, quand il est monté sur le toit il a constaté le positionnement inadéquat du ventilateur du toit plat qui pouvait mener à un risque d'infiltration.

Olivier Biron

[38] L'ingénieur Biron affirme qu'il y a deux problématiques en lien avec le ventilateur de toit plat – le produit utilisé lui est adéquat – soit :

[38.1] le positionnement du ventilateur pour son efficacité ;



- [38.2] l'infiltration d'eau et de neige,
- [39] Le Guide d'installation du fabricant (B-3) indique que le ventilateur doit être exposé à « tout vent », donc le vent dans toutes les directions doit pouvoir souffler sur le ventilateur ;
- [39.1] il fonctionne par convection (air chaud qui monte et fait une aspiration par les soffites, l'air rentre par le bas de la toiture et évacuée par le haut) ;
- [39.2] il fonctionne d'une autre façon avec le vent, une pression négative qui vient aspirer l'air intérieur de l'entretoit ;
- [39.2.1] en n'étant pas exposé à tout vent, cette deuxième méthode est moins efficace selon la direction du vent.
- [40] On a un soffite ventilé à la partie supérieure sur la partie plate :
- [40.1] ça aurait dû être installé à tout vent pour assurer une ventilation adéquate ;
- [40.2] l'ensemble de la toiture basse doit être bien ventilé, ici on a de la ventilation essentiellement sur le côté, à l'arrière il n'y en a pas, si on veut que l'ensemble de la toiture soit ventilé, le ventilateur doit être installé à l'extrémité gauche de la toiture, le long du mur ;
- [40.2.1] autrement la partie entre le mur et le ventilateur n'a pas une circulation d'air optimale.
- [41] La probabilité qu'une infiltration survienne à cet endroit-là est assez élevée, ça ne veut pas dire que ça va arriver le premier hiver, le troisième ou le cinquième, mais ça dépend de la direction vent, la neige venant du versant du toit va *rafaler* sur la toiture plus basse, si les ailettes sont recouvertes de neige on va avoir une infiltration qui va pousser la neige à l'intérieur.
- [42] En contre-interrogatoire, à savoir s'il avait consulté l'architecte avant de faire ses recommandations sur le ventilateur ;
- [42.1] il répond non, c'est son opinion personnelle basée sur son expérience et les formations qu'il a eu avec Ventilation Maximum ;
- [42.2] d'ailleurs dans le rapport de l'architecte, il exigeait que ce soit confié au fabricant pour assurer la conception.

Janick Marinier

- [43] La conciliatrice de la GCR n'a pas reconnu la réclamation car au moment où il y a eu la dénonciation il n'y avait pas de corrélation par Madame Lalonde entre les dommages trouvés au niveau du plafond du garage et le ventilateur du toit plat.
- [44] Par la suite, il y a eu l'inspection de Monsieur Biron et son rapport lui a été rendu après sa visite ;
- [44.1] à sa visite à elle ;
- [44.1.1] le ventilateur était à un endroit où on était habitué à voir, il n'y avait rien d'anormal par rapport à son installation ;



- [44.1.2] une certaine présence de condensation dans le plafond pouvait être survenu à la suite de l'ouverture dans le plafond du garage par la chute du gypse, Madame Lalonde avait demandé à l'Entrepreneur d'attendre avant de fermer le plafond pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'autres dommages ;
- [44.1.3] elle ne voyait pas de dommage, pas de problématique, les caractéristiques ne correspondaient pas à celles du vice caché.
- [45] À la question si à la base des faits nouveaux, du rapport et du témoignage d'Oliver Biron elle change sa conclusion ?
- [45.1] elle répond non, car il n'y a pas de preuve que ce soit une problématique que le ventilateur soit installé à cet endroit ;
- [45.1.1] Monsieur Biron n'a pas fourni de calculs, il n'a pas fourni de spécifications du fabricant ;
- 45.1.1.1. d'ailleurs elle n'a jamais vu de ventilateur de toit surélevé comme recommandé par Monsieur Biron, être allongé comme une cheminée au-delà de la hauteur d'un mur adjacent, elle n'a jamais vu ça ;
- 45.1.1.2. elle pense que, raisonnablement, il n'y a pas un propriétaire qui accepterait de voir ça sur son bâtiment, elle ne pense pas que ce soit quelque chose de courant comme installation [qu'il propose] ;
- [45.1.2] elle est consciente de la découverte qu'il manque un peu d'isolant au plafond, à un endroit où le vent est susceptible de passer assez fortement proche d'un ventilateur c'est une chose qu'on est habitué à voir dans les entretoits ;
- 45.1.2.1. est-ce que ça a une corrélation directe avec les dommages causés au plafond, elle ne peut pas faire de lien comme ça sans d'autres informations.

Contre-preuve d'Olivier Biron

- [46] En réponse aux questions du procureur de la Bénéficiaire ;
- [46.1] la conciliatrice avait dit que comme le garage au plafond avait des ouvertures, elle a dit qu'elle n'a pas vu d'incidence du fait que le ventilateur de toit plat était situé à cet endroit et que s'il y avait eu de la condensation ça n'aurait pas été complètement *farfelu* [note du Tribunal : mot jamais employé par la conciliatrice] puisque le plafond du garage était ouvert – qu'est-ce que vous avez à dire au sujet de l'ouverture du plafond du garage ?



[46.1.1] il répond qu'en fait, l'ouverture c'était seulement au niveau du gypse, le pare-vapeur et l'isolant était toujours en place ; le pare-vapeur étant scellé, il n'y a pas de migration d'humidité de l'intérieur du garage vers l'entretoit et l'isolant étant en place, la surface du pare-vapeur est du côté chaud de l'enveloppe, donc le fait d'ouvrir le gypse ça n'engendre pas de risque de condensation où que ce soit au niveau de l'enveloppe du toit ;

[46.2] Madame Marinier avait témoigné de la possibilité dans le cadre de la décision 13815 du 7 novembre, à la suite de sa visite du 24 septembre 2025, il faisait 23C – à 23C est-ce que ça peut condenser dans le plafond d'un garage ?

[46.2.1] il répond non, il n'y a pas assez d'écart de température entre l'intérieur et l'extérieur.

Réplique de l'Administrateur

[47] En réplique, l'Administrateur rectifie que la visite a eu lieu au mois de janvier et non au mois de septembre ;

[47.1] la conciliatrice affirme que pour se prononcer en lien avec la thermographie, ce n'était pas au mois de septembre du tout, la thermographie a eu lieu au mois de décembre ;

[47.1.1] elle veut le rectifier : elle, elle a fait sa visite au mois de janvier en plein dans le temps où il y a eu de la condensation ;

[47.2] le procureur de la Bénéficiaire réplique que le rejet du ventilateur est en novembre 2025 et la thermographie n'avait pas eu lieu à ce moment-là, c'est pour cela qu'il avait posé la question.

Plaidoiries

[48] La Bénéficiaire plaide que ce que dit l'expert, c'est qu'au niveau de l'installation il y a une non-conformité, il y a un risque d'infiltration qu'il a qualifié de probable et c'est un endroit critique où il y a déjà eu des infiltrations par la cavité murale dans le passé qui a fait en sorte que le plafond de gypse du garage de la Bénéficiaire s'est effondré ;

[48.1] la conciliatrice a dit dans sa décision que oui, il y a un problème [note du Tribunal : à quel endroit l'a-t-elle reconnu ?] mais ça n'a pas la gravité requise, lui ce qu'il en dit, c'est que à partir du moment où il y a un risque probable et sérieux il n'a pas à attendre que ça arrive, le déficit d'usage latent à ce niveau-là vu la non-conformité de l'installation milite en faveur que c'est un vice caché et non une simple malfaçon.

[49] Pour sa part, l'Administrateur plaide que la conciliatrice se doit d'appliquer le *Règlement*, ici seule la couverture pour vice caché était encore applicable (pas celle pour malfaçon) et elle a conclu que ce n'est pas un vice caché



Décision sur le Point 6

- [50] Vu que la Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de la preuve que le ventilateur ait un vice caché, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter sa réclamation.
- [51] Il appartient à la Bénéficiaire et à son témoin expert de prouver la présence d'un vice caché et cette preuve n'a pas été faite.
- [52] Le témoin expert est un témoin ordinaire qui doit prouver ce qu'il avance pour arriver à ses conclusions.
- [53] Quant à l'affirmation que de la neige va *rafaler* sur le ventilateur, dans l'affaire *SDC 237 des Commissaires Est et 9269-1278 Québec inc.*,¹⁸, notre collègue Yves Fournier, arbitre, écrit :
- [151] La neige en soi ne débouche d'aucune façon sur des infiltrations d'eau, sinon bon nombre de bâtiments au Canada seraient sujets à des infiltrations d'eau. Nos hivers regorgent de tempêtes de neige qui à l'occasion prennent appui aux fenêtres, portes-patio et autres ouvertures. On peut avancer qu'à elle seule, la neige ne peut s'infiltrer dans un bâtiment.
- [54] Il est impossible de façon générale d'affirmer que tous les ventilateurs en bas d'un versant de toit sont l'objet d'un vice caché au Québec ;
- [54.1] qui plus est, il est bon de rappeler que le positionnement n'était pas caché à la réception ;
- [54.2] la Bénéficiaire a bénéficié d'un inspecteur en bâtiment le 7 juin 2023 ;
- [54.3] la conciliatrice a affirmé n'avoir rien remarqué d'anormal sur son positionnement car c'est à un endroit habituel.
- [55] Quant à l'affirmation qu'il faut changer son positionnement car il doit être à tout vent :
- [55.1] dans le cadre d'une réclamation pour vice caché, l'ingénieur Biron dit simplement qu'il doit être à tout vent sur la base du manuel du fabricant, mais ne dit absolument pas si le fait qu'il soit là, le ventilateur ne fait pas son travail.
- [56] Au lieu de prouver que ce positionnement soit la source d'un vice caché, l'ingénieur Biron n'a présenté aucun calcul démontrant l'insuffisance du ventilateur pour la ventilation de l'entretoit, se contentant de montrer une brochure disant qu'il doit être à tout vent et dans son rapport, il recommande de valider avec le fabricant alors que la GCR ne garantit pas l'émission de « validation » ;
- [56.1] rejette cette approche qui ne satisfait pas le fardeau de la preuve de la présence d'un vice caché ;
- [56.2] de façon purement subsidiaire, pour le bénéfice de la Bénéficiaire, contrairement à un ventilateur de cuisine dont on souhaite maximiser la performance en période de canicule, les ventilateurs de toit n'ont pas à

¹⁸ 2020 CanLII 126904 (QC OAGBRN, Yves Fournier, arbitre), <<https://canlii.ca/t/jw345>>.



voir nécessairement leur performance maximisée pour se mettre à « surventiler » ;

[56.2.1] par exemple dans l'affaire citée en renvoi¹⁹ entendue par l'arbitre soussigné, les ventilateurs de toit étaient surdimensionnés (on en a fermé 3 sur 6), susceptibles d'entraîner une migration d'air chaud et humide vers les vides sous-toits, provoquant en toute probabilité de la condensation sur les composantes de bois.

[57] Enfin, le procureur de la Bénéficiaire a affirmé que la GCR avait ici reconnu la malfaçon mais que ce n'est pas un vice caché – avec égards, le Tribunal ne lit cela nulle part dans la décision ;

[57.1] de façon subsidiaire, quand le délai de couverture pour malfaçon est échu, ni la GCR ni le Tribunal soussigné n'a à statuer s'il y a malfaçon ou non et la GCR n'avait pas à aborder cette question dans sa décision.

Point 8 : Coin inférieur à l'avant, travaux correctifs pare-intempérie

Introduction

[58] Le Tribunal souligne que ;

[58.1] la dénonciation n'est pas pour une malfaçon ou un vice, mais une demande de validation « La position de la membrane pare-air passe derrière le contre-solin au coin A. Elle doit être installée par l'avant. Le chevauchement réel **doit être étudié et validé** sur les deux murs qui forment le coin A. Les matériaux nécessaires doivent être enlevés pour valider cette information » ;

[58.1.1] le demande de validation est non couverte par le *Règlement* qui couvre la malfaçon et le vice à l'article 10 du *Règlement* et le fardeau de la preuve est sur les épaules des Bénéficiaires qui réclament des travaux correctifs pour vice caché ;

[58.2] la preuve à l'audience a porté sur autre chose que la dénonciation : un contre-solin ou moulure métallique qui a une contre-pente, avec du calfeutrant au bout de cette moulure, contre-solin qui est à l'extérieur de la membrane.

[59] La GCR a rejeté la réclamation en ces termes :

Ce point a été soulevé par l'expert de la bénéficiaire à la suite de son insatisfaction des travaux correctifs effectués par l'entrepreneur pour contrer les infiltrations d'eau au garage.

L'expert de la bénéficiaire soupçonnait que la membrane pare-intempérie soit mal positionnée derrière le contre-solin métallique.

Lors de notre visite, le représentant de l'entrepreneur nous a expliqués avoir lui-même fait les travaux de correction d'étanchéité des composantes en question au mois de juillet 2025.

¹⁹ Syndicat de la copropriété Terrasses Godin et Habitations Terrasses Godin inc., 2024 CanLII 135273 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/k8x7b>>.



Il a confirmé que le pare-intempérie est bel et bien positionné derrière le contre-solin métallique. Toutefois, il a également précisé que le pare-intempérie, bien que positionné derrière le solin métallique, aboutit par-dessus la membrane élastomère qui remonte sur le mur.

Ainsi, le contre-solin remplit son rôle de protéger la jonction du pare-intempérie avec la membrane du toit à la base du revêtement mural. Il a expliqué que le **contre-solin métallique est une moulure servant à cacher le tout et qu'elle ne fait pas partie intégrante au système d'étanchéité en place.**

Il a précisé également avoir couvert le tout d'une membrane autocollante pour assurer une protection d'étanchéité efficace à cet endroit.

L'ouverture effectuée dans la membrane autocollante par le représentant de l'entrepreneur lors de la visite confirme son explication. Il est possible de voir le pare-intempérie derrière le contre-solin, le tout étant recouvert de la membrane autocollante

L'analyse du dossier nous permet de constater l'absence de déficience à la suite des travaux correctifs de l'entrepreneur au coin inférieur avant droit au-dessus du garage.

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 8.

Geneviève Lalonde

- [60] La Bénéficiaire affirme que c'est le premier secteur où il y a eu infiltration d'eau, coin inférieur au premier étage, le contre-solin sur le toit plat juste au-dessus du garage n'a pas de pente, donc l'eau s'accumulait par là.
- [61] Le gypse de son plafond de garage s'est effondré le 7 juillet 2025.
- [62] On s'est aperçu qu'il y avait de l'eau dans la membrane pare-vapeur de son toit de garage.
- [63] On a fait une première intervention au premier coin de la maison (coin inférieur avant).
- [64] Ça a été réparé avec du calfeutrant.
- [65] On a identifié avec Monsieur Biron que le contre-solin à l'avant de la maison n'avait pas de pente (pente du contre-solin et non, la pente du toit) vers l'extérieur de la maison mais vers l'intérieur, cette pente n'a pas été corrigée, la solution avait été de mettre du calfeutrant derrière le revêtement, le revêtement a été remis, donc on ne peut pas le vérifier dans les années à venir.
- [66] La pièce A-33 est le Rapport de correction de déficience par l'Entrepreneur d'août 2025, soit l'ajout de calfeutrant. – A-33 (pdf 195/296 du cahier de pièces de l'Administrateur) –
 - [66.1] son procureur intervient et affirme : une pente du contre-solin qui n'est pas là et on voit du calfeutrant qui a été mis.
- [67] La pente du contre-solin n'a pas été corrigée, du calfeutrant a été mis là – elle devrait enlever le revêtement pour vérifier le calfeutrant.
- [68] En contre-interrogatoire, elle réitère qu'il y a risque d'infiltration d'eau :



[68.1] parce que le coin a été patché avec du scellant et du calfeutrant et ça a été identifié que la pente allait vers la maison donc s'il y a un déficit de calfeutrant dans les dix prochaines années, il y a un risque que l'eau s'accumule et que ça remette à couler dans le plafond du garage ;

[68.2] elle n'a pas constaté que c'est arrivé depuis les travaux correctifs de l'été 2025.

Olivier Biron

[69] À son rapport de mai 2026 (B-1, section 4.1), il réfère à la photo prise par l'Entrepreneur car il ne voulait pas nécessairement retirer le revêtement extérieur.

[70] Ce qu'il a constaté sur place, c'est l'inversion de la pente du contre-solin, identifiée par la flèche rouge à la Figure 2, une tôle métallique qui a été pliée, elle n'est pas continue sur tout le périmètre du bâtiment donc il y a des joints, des intersections ;

[70.1] normalement on doit avoir une pente vers l'extérieur pour que l'eau qui s'écoule sur le revêtement extérieur soit évacuée vers l'extérieur du bâtiment ;

[70.2] ici c'est la condition inverse, l'eau qui se trouve sur le contre-solin est acheminée vers la maison ; tant qu'on reste sur le contre-solin lui-même, ce n'est pas problématique, c'est une pièce de métal qui remonte sur le mur, c'est au niveau des joints que c'est problématique parce que l'eau qui s'accumule finit par se répandre sur la pièce de métal et quand on arrive aux extrémités, aux joints il peut y avoir une infiltration.

[71] Il dit que la photo Figure 2 est avant la correction, après avoir retiré le revêtement ;

[71.1] le Tribunal lui dit qu'il doit regarder la situation après les corrections ;

[71.1.1] il répond à la Figure 3 on voit que le joint a été calfeutré avec un scellant par contre la pente inverse du contre-solin n'a pas été corrigée, le problème d'égouttement n'a pas été corrigé.

[72] Il réfère à une fiche d'installation de la GCR, le point 4 réfère au contre-solin, la partie qui remonte derrière le revêtement, qui descend suivant un angle vers l'extérieur, ensuite une partie verticale et un casse-goutte en partie inférieure complètement.

[73] C'est une problématique qui semble avoir causé une infiltration, la réparation il la considère comme temporaire – lui il ne fait pas de conception en architecture, mais par expérience un des principes de base est qu'il ne faut pas se fier sur un joint de scellant pour assurer l'étanchéité d'un assemblage ; c'est bien pour limiter l'infiltration mais c'est une réparation qui va nécessiter de l'entretien dans le temps.

[74] Le revêtement vient s'insérer où la moulure verticale de coin est encavée, il y a un espace de $\frac{3}{4}$ de pouce derrière le revêtement – le calfeutrant est en partie en



arrière, en partie en dessous – pour une inspection approfondie du calfeutrant il faut retirer la moulure de coin, retirer le revêtement pour y accéder.

[75] Le risque d'infiltration est probable à moyen terme, d'une infiltration derrière le contre-solin.

[76] Quant aux réparations après que le gypse était tombé du plafond du garage ;

[76.1] c'est encore une fois une réparation faite à l'aide d'un calfeutrant et un morceau de tôle rajouté par-dessus ; c'est une réparation artisanale, parce que la moulure (Figure 9, photo du haut) au-dessus de la gouttière se termine en ligne avec la gouttière, et sur la photo du bas on voit une moulure verticale qui vient faire le coin, en ayant une discontinuité à cet endroit, il y a un risque d'infiltration, l'eau est canalisée vers le coin inférieur avant ;

[76.2] on n'a jamais changé le versant, on a placé de la tôle et du calfeutrant ;

[76.3] ce n'est pas une réparation que l'on peut qualifier de permanente.

Janick Biron

[77] La conciliatrice n'a pas reconnu le point parce qu'en gros :

[77.1] elle n'a pas vu en quoi cela est lié avec les infiltrations d'eau, alors même qu'elle est arrivée après les réparations et après ça il n'y a pas eu de dénonciations que les correctifs en tant que tel n'était pas adéquat au sens de l'étanchéité ;

[77.2] il n'y a pas eu d'autres infiltrations d'eau connues quand elle a écrit sa décision ;

[77.3] quand elle était là avec Dany Tremblay représentant de l'Entrepreneur et Madame Lalonde, on a ouvert les matériaux pour aller voir derrière ;

[77.3.1] le contre-solin, si on regarde derrière la moulure métallique (p. 23 de sa décision, photo de gauche), derrière on voit le pare-intempérie qui est passé par-dessus la membrane de couverture (on la voit à la même page, photo de droite, elle est couchée et prend la photo vers le haut) ;

[77.3.2] à la page précédente de sa décision, le plan, c'est écrit « Sceller la membrane pare-vent par-dessus le contre-solin » et Monsieur Tremblay lui a dit qu'eux ils l'ont passé en dessous et ils l'ont installée par-dessus la membrane de toit ;

77.3.2.1. ce n'est pas conventionnel mais ça fait le travail, si de l'eau se ramasse sur le pare-intempérie en arrière, elle peut éventuellement aboutir à l'extérieur de la couverture et à l'extérieur de l'intérieur de mur ;

[77.3.3] au niveau des risques en tant que tel sur l'installation, on pourrait retirer la moulure qu'on appelle tous le contre-solin, ça ne changerait rien au niveau de l'étanchéité, on l'a confirmé en



allant valider à l'arrière (que le pare-intempérie est bel et bien posé à la bonne place (voir à la page 23 les deux mêmes photos) ;

77.3.3.1. derrière le contre-solin, derrière la partie métallique, il y a le pare-intempérie c'est lui qui passe par-dessus la couverture qui est en-dessous de la membrane élastomère – donc le coin qui était avec un calfeutrant, pas étanche, si de l'eau rentre là, l'eau va tomber sur le contre-solin et non à l'intérieur de mur ;

77.3.3.1.1. même si le solin est un peu en pente inversée (qu'elle n'a pas observée), il faudrait que de l'eau remonte par-dessus toute la membrane, trouve un endroit qui n'est pas étanche, ce qui n'était pas apparent quand elle a fait des ouvertures, et s'infiltre à l'intérieur du mur ;

77.3.3.1.1.1. c'est très peu probable.

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

[78.1] est-ce que vous savez, la membrane élastomère remonte jusqu'à où en arrière de l'assemblage qui apparaît à la page 23/30 de la décision, est-ce que c'est une vérification qui a été faite?

[78.1.1] elle répond, en référant à la photo, elle remonte jusqu'à où il y a son joint de doigt, à la sensation, elle ne l'a pas mesuré comme tel, mais par cet image prise par en-dessous, on voit bien que c'est par-dessus.

Plaidoiries

[79] En plaidoirie, la Bénéficiaire plaide que la contre-pente du contre-solin a été constatée mais n'a pas été corrigée, la correction qui a été faite par l'Entrepreneur consiste dans les coins qui ont été coupés à mettre du calfeutrant.

[80] Les calfeutnants ne sont pas éternels ;

[80.1] les recommandations de la SCHL c'est de vérifier les scellants à tous les ans ;

[80.2] il ne dit pas que les réparations au moment où on se parle sont mal faites, il ne peut pas dire que ça coule dans la maison, par contre le seul rempart au-dessus du garage qui a déjà été affecté par les infiltrations, le seul rempart est ce calfeutrant-là et pour le vérifier il faut monter sur le toit plat, enlever le revêtement mural, on doit enlever le coin, pour vérifier si le calfeutrant « toughe encore la run ».

[81] Cette situation pour s'assurer de l'usage convenable de la bâtisse, est un stratagème qui est complètement inacceptable, cela constitue un déficit d'usage flagrant, c'est un vice caché.



- [82] Quant à l'argument qu'on a vérifié que ça remontait, « ça a rentré une fois et ça ne rentrait pas par-là », il dit que ça rentrait au-dessus de la gouttière, là où il y a la réparation qui a été faite, la jonction mur toit.
- [83] La réparation qui est là a un caractère artisanal et non permanent, on a rabouté.
- [84] L'Administrateur plaide que la conciliatrice en est venue à la conclusion qu'il n'y avait pas de déficience.
- [85] L'Entrepreneur plaide que l'expert n'a pas pu démontrer un risque important que ça se reproduise ;
- [85.1] la conciliatrice enlevé le revêtement et a dit que ça ne coulera pas, alors que l'expert n'a enlevé aucun revêtement il s'est basé sur des photos prises par l'entrepreneur ;
- [85.2] rien ne prouve qu'il y ait de l'humidité à part qu'il y a déjà eu une fuite ;
- [85.2.1] on a réparé la fuite, et personne n'a été capable de prouver qu'il y a eu une graine d'eau qui s'est présentée là à part une photo vague sans échelle du thermographe qui montre une petite goutte d'eau qu'on aurait pu ajouter n'importe où et aucune mesure quelconque (voir le Point 15, ci-après).

Décision sur le Point 8

- [86] Vu que la Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve, sa demande d'arbitrage est rejetée.
- [87] Le Tribunal ne voit absolument aucun élément de preuve qui supporte cette plaidoirie du procureur de la Bénéficiaire qui a plaidé qu'à cette moulure métallique extérieure au système d'étanchéité du bâtiment, ce scellant était le *seul rempart* au-dessus du garage qui a déjà été affecté par les infiltrations, et que c'était un *stratagème* qui est complètement inacceptable, cela constitue un *déficit d'usage flagrant*, c'est un vice caché ;
- [87.1] la preuve ne soutient en rien les propos du procureur à cet égard ;
- [87.2] la pente de la moulure avec son scellant n'est pas importante vu le pare-intempérie derrière, c'est juste une moulure.
- [88] Pour rappel, la dénonciation visait à valider la situation et la conciliatrice l'a validée ;
- [88.1] la preuve a porté sur une autre base, que du scellant avait été posé sur la moulure et que ce serait un déficit d'usage flagrant et un vice grave d'obliger la Bénéficiaire à voir dans le futur à entretenir sa maison en vérifiant l'état des scellants d'une moulure *qui est extérieure au système d'étanchéité de sa maison*.
- [89] Le Tribunal conclut qu'aucun élément de preuve ne supporte la réclamation.

Point 9 : Non-conformité de la jonction du mur au-dessus du garage et du toit

- [90] La GCR a rejeté cette réclamation :



Cette observation a été soulevée par l'expert de la bénéficiaire au **vingt-septième mois** de la garantie qui relève des vices cachés.

La bénéficiaire dénonce comme étant une non-conformité au plan d'architecture, le détail de la jonction mur-toit du deuxième étage au côté droit du toit principal.

La différence dans la réalisation des détails aux deux côtés du toit **est facilement observable à partir de la rue.**

Elle n'a toutefois pas été dénoncée lors de la réception du bâtiment (annexe V)

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 9 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 9.

Geneviève Lalonde

- [91] La Bénéficiaire affirme qu'à la suite de l'infiltration (de juillet 2025), ils ont découvert que ça coulait aussi du toit du deuxième étage et par le fait même on s'est aperçu que le versant du toit finit avant le mur de la maison.
- [92] En cours de construction elle n'a pas constaté cet élément, elle ne l'a pas constaté à l'inspection, ni l'inspecteur en bâtiment Mathieu Vear avec qui elle a fait l'inspection pré-réception et qui avait un drone.
- [93] Le formulaire de dénonciation (A-37) mentionne une date de première observation le 2 septembre 2025 alors que la réception des travaux a eu lieu le 16 juin 2023 (A-3).
- [94] Elle n'avait pas vu, pas constaté que ce n'était pas construit comme pour l'architecte ; c'est à l'infiltration d'eau qu'ils sont montés au 2e étage, ils ont vu le scellant dans le contre-solin, le scellant a sauté, l'eau s'est infiltrée, ils ont vu que le plan disait que le toit devait aller dans la gouttière, et à la place on a gapé avec un contre-solin pour remplir l'espace.
- [95] On voit le côté droit du toit – ce n'est pas seulement esthétique, ça a causé une partie de l'infiltration d'eau, il y a un contre-solin qui a été rajouté pour palier à l'espace entre le toit court et le mur, le contre-solin relie l'espace avec le bout du toit, l'eau s'est infiltrée entre le pliage métallique fait pour le contre-solin, l'eau s'est infiltrée le long de la cavité murale et l'Entrepreneur est intervenu, a mis une membrane autocollante avec du scellant avec une petite tôle additionnelle ;
 - [95.1] à la suite de cette réparation, là on s'est rendu compte que ça n'avait pas été construit comme suggéré par le plan d'architecte où dans le plan le toit arrivait directement dans la gouttière et il y avait absence de contre-solin qui avait un défaut et par là l'eau s'est infiltrée par là ;
 - [95.1.1] il s'agit d'un point où la GCR a reconnu les dommages et les réparations, mais l'actuel Point 9 n'a pas été reconnu.



Olivier Biron

[96] Quant à la toiture qui ne se rendait pas à la face extérieure du revêtement du mur, à la Figure 11, on voit la base du versant de la toiture avec le bardeau d'asphalte dans le coin supérieur gauche, on voit le solin de toiture juste en dessous, et une pièce métallique entre la partie verticale et la gouttière qui recouvre l'espace entre la toiture et la façade du revêtement extérieur ;

[96.1] si on compare à la page 10 avec le plan, on constate que la gouttière est fixée à la base du versant et que le revêtement extérieur est en retrait par rapport à la toiture mais plus bas, en dessous du soffite murale qui permet la ventilation du comble de toit ;

[96.2] ça a été construit différemment des plans, en fait ici la gouttière se trouve à l'extérieur du revêtement alors qu'elle aurait dû être au-dessus selon les plans (Figure 10), on constate que la gouttière est installée à la base du versant dans les plans ;

[96.2.1] la différence est que le revêtement extérieur remonte l'eau dans les faits et la gouttière est installée à l'écart plus à l'extérieur, on a une tôle de plus entre le versant avec le bardeau d'asphalte et la gouttière ;

[96.2.2] au niveau technique c'est le scellant, sinon ce n'est qu'esthétique.

[97] À la question, si c'est une situation mineure ou sérieuse, il répond qu'en tant que telle c'est une situation relativement mineure, ce qui a causé problème dans ce cas-ci c'est que la pièce métallique qui a été rajoutée au-dessus de la gouttière n'était pas suffisamment longue, donc il y a eu une discontinuité au niveau du coin supérieur avant ; selon sa compréhension, un scellant avait été mis et il n'était pas suffisant et l'eau a fini par s'infiltrer à cet endroit-là.

[98] En contre-interrogatoire, à savoir qu'il a parlé d'un vice mineur esthétique ;

[98.1] il répond qu'au niveau de la configuration, oui, dans la mesure où la jonction entre le mur et le toit est assemblée, une fois les causes d'infiltration d'eau sont réglées de façon permanente, il reste seulement la contrainte esthétique.

Marc-André Lépine

[99] Il est ingénieur et vice-président de l'Entrepreneur.

[100] A la question, pourquoi la jonction entre le toit et le mur n'a pas été exécuté tel que plan, il répond qu'il n'est pas sûr à 100%, il ne sait pas pourquoi.

[101] Il affirme que Sabrina Aubé la chargée de projet a fait le tour d'inspection avec Geneviève Lalonde, il en a les photos, il y avait au-delà de 500 petits bouts de tape vert dans la maison – de plus ils ont pris les points du rapport de son inspecteur et d'autres points que ceux de l'inspecteur, on a fait une tournée ensemble, on a passé les points un par un pour s'assurer que c'était des points valides qui se réglaient, et s'entendre sur la suite des choses.



Janick Marinier

[102] La conciliatrice affirme avoir rejeté la réclamation, elle trouvait que c'était apparent.

[103] Elle a trouvé surprenant l'affirmation que personne n'avait vu cela sauf elle, c'est visible de la rue ;

[103.1] d'un autre côté, si elle est la seule à l'avoir vu, ce n'est donc pas si problématique.

[104] Elle a compris que c'était les matériaux à la jonction comme telles qui étaient problématiques et cela a été traitée aux points 1, 2 et 3 de sa décision, sur le présent point c'est plus une considération esthétique, les déficiences dénoncées par l'ingénieur Biron sont les infiltrations causées par le manque d'étanchéité des composantes.

[105] Quant au Point 9, ça peut être une non-conformité au plan mais ça ne veut pas dire que ça va être une problématique dans le futur si les matériaux sont bien agencés.

Plaidoiries

[106] En plaidoirie, la Bénéficiaire affirme que l'Entrepreneur a une obligation de résultat, le débord de toit devrait excéder le mur et il est en retrait.

[107] Avec les yeux de la technologue qui a dit l'avoir vu alors que la Bénéficiaire ne l'est pas, la maison n'est pas symétrique, personne ne s'est dit il y a un problème, elle a pris pour acquis que son entrepreneur a respecté son obligation de résultat.

[108] Ce n'est pas parce que quelque chose est devant nous que c'est nécessairement une malfaçon apparente, c'est à l'occasion des vérifications faite en marge du premier rapport Biron de septembre 2025 qu'on lui a dit que c'est bien évident que de l'eau est entrée dans ton garage en juillet dernier, il y a un problème au niveau de la saillie du mur, Madame ne le savait pas c'est une source d'infiltration avérée et Monsieur Biron a témoigné que selon lui le risque d'infiltration restait probable à cet endroit-là – il a dit si jamais l'étanchéité est correcte on peut considérer cela comme une problématique esthétique, pour l'étanchéité on ne raboute pas des morceaux de tôles avec des calfeutnants on fait les choses tel que plan et le problème est réglé.

[109] Le plan est là, et l'obligation de résultat est là, le Tribunal doit ordonner de faire le débord de toit tel que plan.

[110] Pour sa part, l'Administrateur plaide que la conciliatrice a conclu que c'est une malfaçon apparente, c'est visuel.

Décision sur le Point 9

[111] Vu que la Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve que le versant de toit était un vice caché, sa réclamation sous le Point 9 est rejetée.



[112] Pour rappel, au moment de la date de la découverte mise dans la dénonciation, seul le vice caché était couvert par le plan de garantie, la couverture pour la malfaçon était échue.

[113] Si, comme l'affirme la Cour d'appel dans *Blais c. Duchesne*²⁰ : « toute dérogation à un plan ne constitue pas nécessairement un vice » ;

[113.1] la dérogation à un plan doit constituer un vice caché pour que la réclamation soit accueillie, avoir été un vice caché et être un vice suffisamment grave.

[114] Alors même que la Bénéficiaire, qui habite sur les lieux depuis juin 2023, et qui a fait inspecter son bâtiment avant son emménagement par un inspecteur en bâtiment qui a même utilisé un drone, affirme ne l'avoir jamais vu donc le Tribunal devrait conclure que c'est un vice « caché », le Tribunal considère plutôt suivre l'enseignement de la Cour suprême dans *ABB c. Domtar*²¹, soit que la détermination de ce qui est apparent ou non repose sur un test objectif et non subjective :

51 Le caractère caché du vice s'apprécie selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence : P.-G. Jobin, « Précis sur la vente », dans *La réforme du Code civil* (1993), vol. 2, 359, p. 466; M. Pourcelet, *La vente* (5^e éd. 1987), p. 149. Autrement dit, on ne s'interroge pas simplement sur l'ignorance du vice; on cherchera aussi à déterminer si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait constaté le vice.

[115] Le versant du toit est apparent depuis la prise de la possession, là où se termine le versant du toit est apparent depuis la prise de possession – qu'on aurait découvert seulement en 2025 la non-conformité au plan ne change rien au fait que cela n'a pas les caractéristiques de la gravité d'un vice caché.

[116] Il est absolument et totalement impossible pour le Tribunal de conclure que la dénonciation quant au versant du toit était pour un versant de toit qui n'était pas apparent au sens du *Règlement*, alors qu'une dérogation à un plan n'est pas un vice en soi.

[117] Quant à l'argument que la Bénéficiaire n'est pas une technologue, un inspecteur en bâtiment a fait un rapport détaillé et a même utilisé un drone.

[118] Qui plus est, l'inspection du bâtiment n'a pas été une simple visite faite rapidement : le représentant de l'Entrepreneur a témoigné qu'il y avait 500 « tapes verts » sur les lieux, même si personne ne lui a demandé pourquoi 500 et pas 499 ou 501, le Tribunal conclut qu'il y en avait beaucoup.

[119] La plaidoirie a beaucoup porté sur le problème d'étanchéité mais ces éléments ont été accueillie par l'Administrateur.

²⁰ *Blais c. Duchesne*, 2021 QCCA 978 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jgf9f>>

²¹ [2007] 3 R.C.S. 461 <<https://canlii.ca/t/1trd7>>.



[120] Ce qui peut être qualifié de caché, c'est l'étanchéité de l'endroit où l'eau s'accumule après la pluie au pied du versant ;

[120.1] il faut nécessairement séparer le fait que le versant du toit ne va pas jusqu'au mur, ce qui est absolument apparent, de l'étanchéité du bout du versant jusqu'au mur, et cela avait été accueilli par la GCR.

[121] Vu l'absence de la preuve d'un vice caché quant au versant de toit qui n'arrive pas à l'extrémité du mur en dérogation avec le plan, la demande est rejetée.

Point 10 : Fixation de la gouttière au débord de toit – côté droit

Introduction

[122] La GCR a rejeté la réclamation :

Cette observation a été observée au vingt-septième mois de la garantie qui relève des vices cachés.

La bénéficiaire dénonce que la gouttière semble fixée au soffite et doute de la pérennité de l'ouvrage (annexe V).

Durant la visite, nous avons testé la rigidité de la gouttière et celle-ci semble bien fixée. Selon nos observations, elle semble fixée aux éléments de bois (fourrures ou autres) sous le revêtement extérieur.

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 10 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

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

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

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 10

Geneviève Lalonde

[123] On s'est rendu compte que les gouttières étaient fixées seulement dans la petite tôle du fascia en-arrière, sur tout son mur de façon longitudinale sur toute la maison ;

[123.1] pour y accéder elle doit avoir une échelle jusqu'au deuxième étage ;

[123.2] sous cette gouttière il y a le toit plat où il y a eu l'enjeu de contre-solin et où il y a le ventilateur du toit plat.

Olivier Biron

[124] À sa deuxième visite il est allé dans l'entretoit, il a constaté que les vis qui retiennent la gouttière sont fixées uniquement dans la tôle du fascia ;

[124.1] on devrait normalement avoir une structure en bois à l'arrière pour fixer la tôle comme telle, ça n'a pas la résistance pour soutenir la gouttière



quand elle a des charges de neige ou de glace, d'eau qui peuvent s'ajouter, la fixation dans la tôle n'est pas suffisante ;

[124.2] sur les plans il y avait un contreplaqué d'indiqué (Figure 10 sous « Gouttière » il y a « Fascia en contreplaqué ¾" » qui n'a pas été installé).

[125] La gouttière est au 2e étage, à la base du versant coté droit, en dessous il y a le toit plat et le ventilateur de toit plat.

[126] Le risque est probable au niveau de la durabilité de la fixation de la gouttière, il suffit d'un hiver rigoureux avec une accumulation de neige qui peut arracher la gouttière.

Janick Marinier

[127] Elle n'a pas fait la corrélation entre les attaches à l'extérieur et les attaches à l'intérieur de l'entretoit, mais elle s'est prise après la gouttière alors qu'elle était dans une échelle accotée sur la gouttière et « ça ne bougeait pas le [d]iable » ;

[127.1] il n'y avait pas d'indication que c'était mal fixé, il n'y avait pas non plus de déformation de gouttière non plus qui pourrait être occasionné par l'eau, la glace, la neige ;

[127.2] il n'y avait pas de caractéristiques visuelles pour lui permettre de déterminer que c'était un vice caché.

Plaidoiries

[128] En plaidoirie, la Bénéficiaire plaide que ça peut sembler un peu trivial, mais l'emplacement du côté droit à un mur où il y a déjà eu des infiltrations, situé au-dessus du coin inférieur qui a encore une contre-pente au niveau du solin, c'est une zone critique au niveau de la gestion des eaux, la preuve démontre que la gouttière est vissée dans la tôle à fascia l'encontre des plans qui prévoyaient un fond de clouage (un contre-plaqué ¾) ;

[128.1] le test de la conciliatrice n'est pas un test scientifique ;

[128.2] une gouttière de 20 pieds de glace, c'est lourd, on ne peut pas prendre de risque ;

[128.3] c'est caché, et pour le déficit d'usage à moyen terme ça va gaucher, le risque est probable, c'est une qualification de vice caché.

[129] L'Entrepreneur plaide qu'ici, aucune gouttière n'a eu des problèmes quant à l'utilisation, aucun problème de gouttière qui ait bougé d'un iota, ça n'a pas été démontré dans la preuve

Décision sur le Point 10

[130] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu la couverture prévue pour vice caché mais échue pour la malfaçon, la réclamation des Bénéficiaires quant à la présence d'un vice caché pour leur gouttière est rejetée.



[131] La Cour d'appel²² a affirmé qu'une dérogation à un plan n'était pas nécessairement un vice.

[132] Baudouin²³ a affirmé qu'une dérogation à une norme n'était pas un vice en soi, il faut une perte d'usage :

N'est pas non plus considérée comme un vice une simple lacune par rapport aux normes actuelles du bâtiment ou celles en vigueur au moment de la construction, telles qu'on les retrouve notamment dans le Code national du bâtiment, si cette lacune n'est pas accompagnée d'une perte d'usage.

[133] La gouttière a été inspectée après quelques hivers de neige et de glace et ne montre aucune perte d'usage.

[134] Vu que les Bénéficiaires avaient le fardeau de prouver le vice caché et non seulement une malfaçon, leur réclamation est rejetée.

Décision du 20 février 2026 (11999)

[135] Les deux points suivants sont traités ensemble.

Point 1 : Condensation dans le garage

Point 3 : Porte de garage dysfonctionnelle et non fiable

[136] Quant au Point 1, la GCR a rejeté la réclamation en ces termes :

Dénonciation : Condensation dans le garage. La porte de garage n'ouvre pas le 11 janvier 2025 « Excessive opening force detected ». Le technicien de chez Baril force un peu et se rend compte que le bas de la porte de garage est pris dans la glace. Il met du jig-a-loo sur le caoutchouc du bas de la porte de garage. La porte de garage ne réouvre pas le 13 janvier AM. Même problème. Je me rends compte qu'il y a de la condensation d'eau de chaque côté des panneaux du garage, qui forme de la glace au sol puis la porte reste prise dans la glace. [...]

Ce point en lien avec la formation de condensation et de glace sous la porte de garage a été observé, dénoncé et réclamé par la bénéficiaire une première fois au cours du mois de janvier 2025, soit au dix-neuvième mois de la garantie relevant des vices cachés.

Une première visite de conciliation à propos de ce point avait été prévue le 11 février 2025, mais annulée par la bénéficiaire après que l'entrepreneur soit intervenu (annexe III).

Lors de cette intervention, un déshumidificateur a été installé et la température à l'intérieur du garage a été ajustée (annexe II). Ce dernier a également expliqué à la bénéficiaire les bonnes pratiques concernant la gestion du taux d'humidité dans le garage (annexe IV).

Dans les échanges courriels de l'annexe IV, la bénéficiaire a spécifié qu'elle chauffait minimalement le garage à 3 degrés Celsius, ce qui est insuffisant et peut causer de la condensation dans le garage.

Toujours en janvier 2025, selon la bénéficiaire, Baril (fournisseur de la porte de garage), lui a indiqué que la dernière intervention possible serait d'ajuster ou de

²² *Blais c. Duchesne*, 2021 QCCA 978 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jqf9f>>

²³ BAUDOUIN, Jean-Louis, *La responsabilité civile*, Éditions Yvon Blais, 7^e édition, p. 335



remplacer les coupe-froids et que des panneaux de la porte de garage seraient mal ajustés.

En un premier temps, il est conclu que les coupe-froids de la porte de garage seraient finalement complètement remplacés (bas et côtés de la porte), ce qui s'est concrétisé au mois de mai 2025 (annexe IV).

Si cette intervention ne fonctionnait pas, toujours selon ce que Baril aurait dit à la bénéficiaire, il s'agirait plutôt d'une problématique en lien avec une déficience d'isolation de chaque côté de la porte, au niveau des panneaux mêmes.

Le 27 décembre 2025, nous avons été avisés par la bénéficiaire que la formation de glace aux côtés de la porte de garage perdurait, bien que l'entrepreneur et Baril soient intervenus à plusieurs reprises depuis janvier 2025 et que les coupe-froids ont été remplacés (annexe IV).

Un rapport de détection des fuites daté du 15 décembre 2025 et réalisé par Centre de Thermographie du Canada nous a été remis par la bénéficiaire (annexe V), lequel rapport soulève une déficience d'étanchéité aux côtés bas de la porte de garage et recommande de consulter un expert.

Lors de notre visite, la température à l'intérieur du garage variait entre 9 et 11.5 degrés Celsius selon les thermostats de la bénéficiaire. Le taux d'humidité à l'intérieur du garage était de 40 % et il n'y avait pas de déshumidificateur sur place. Il y avait une formation de glace aux deux côtés de la porte ainsi qu'une présence d'eau au côté bas du côté droit.

Il y avait également une accumulation de neige au bas de la porte de garage. Ces indices de déficience indiquent clairement un manque d'étanchéité à l'air au pourtour de la porte de garage. Il n'y avait aucun dommages aux composantes et la porte de garage s'est ouverte adéquatement.

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

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

[137] Quant au Point 3, la GCR a statué :

Les bénéficiaires déclarent, en ce qui a trait au point 3, que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs ou que les travaux ont été réalisés (selon le cas) et que par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise. L'administrateur n'a donc pas à intervenir, le point 3 étant maintenant réglé.

Geneviève Lalonde

[138] La porte de garage est restée prise dans la glace, c'est une porte de garage double, assez large.

[139] Après un appel à l'Entrepreneur *on* a décidé de gérer ça conjointement avec le sous-traitant Baril – *on* lui a suggéré [note du Tribunal : aucune objection pour ouï-dire] ;

[139.1] de tenir son garage à une température plus élevée, soit 10°/12° degrés et qu'il y avait soit un déficit dans les coupe-froids soit un déficit d'isolation dans les pans de murs où la porte s'attache ;

[139.2] de déneiger sa voiture pendant l'hiver ;



- [139.3]de mettre un déshumidificateur et un ventilateur en permanence dans son garage pendant l'hiver.
- [140] Elle a suivi tout ce qu'on lui a suggéré, on lui a dit qu'il fallait attendre à l'été pour changer les coupe-froids ;
- [140.1]elle a fait faire les changements de coupe-froids à l'été 2025.
- [141] A l'hiver 2026 elle était obligée de laisser sa voiture hors du garage car la porte a encore gelé, elle ne pouvait pas utiliser son garage, le changement de coupe-froids n'a rien changé, elle a élevé la température du garage ;
- [141.1]elle a fait le test de laisser juste un ventilateur à temps plein dans le garage pour voir si ça aidait la gestion de l'humidité ;
- [141.2]malgré tout, ça n'a rien fait ;
- [141.3]elle a remis un déshumidificateur mais malgré cela il y a de la glace qui se forme aux extrémités de sa porte de garage ;
- [141.4]elle a beau avoir son chauffe-air pour aller chauffer mais ce n'est pas très acceptable.
- [142] Le 26 janvier 2026, quand la conciliatrice est venue, la raison pour laquelle le déshumidificateur n'était pas mis en marche, elle voulait faire du *trouble shooting* (dépistage d'anomalies), montrer à la conciliatrice la situation pour vrai, sans déshumidificateur pour valider la présence de condensation dans son garage (la conciliatrice ne lui avait donné aucune instruction avant sa visite).
- [143] Quant à l'idée de laisser fonctionner son déshumidificateur 24 heures par jour 7 jours par semaine, elle trouve que c'est ridicule de le faire tout l'hiver avec les coûts d'électricité et la vidange de l'appareil à faire, ce n'est pas une solution à long terme, en plus du prix qu'elle a payé pour cette maison elle ne s'attend pas à avoir à faire une telle gestion courante et ne pas pouvoir sortir de son garage et avoir toujours peur que sa porte de garage soit bloquée dans la glace avec la température en vigueur au Québec.
- [144] Quant au Point 3, il y a eu un changement de coupe-froids c'est tout, ça n'a pas du tout réglé le problème, ça n'a pas changé grand' chose – elle ne sait pas comment la conciliatrice en est venu à cette conclusion que c'était réglé.
- [145] La porte qui gèle est la grosse porte double – il y a à l'arrière en façade opposée une petite porte qui mène à l'extérieur vers la cour et elle ne rencontre aucun problème pour ouvrir cette porte.
- [146] La grande porte où elle rentre son auto fait face sud, elle fait face au soleil du matin jusqu'à à peu près 14h., la petite est plus du côté nord.
- [147] En hiver, elle ne met pas sa voiture dans le garage.
- [148] La première fois que ce problème a été constaté est à l'hiver 2025 avec ses enfants dans le garage : elle ne pouvait pas ouvrir la porte, après avoir regardé elle a vu que la porte était prise dans la glace.



[149] C'est arrivé la première fois au 2e hiver (le 1er hiver la porte a ouvert et elle n'a pas eu ce problème, ça a commencé au 2e hiver) ;

[149.1] elle ne sait pas pourquoi c'est arrivé, ils étaient venus pour réparer des ressorts, changer une pièce dans l'engrenage, mais il y a de l'eau qui coule de chaque côté de la porte et devient de la glace, à partir de -15C – 20C elle a de l'eau qui s'accumule dans le bas de ses portes.

Janick Marinier

[150] La conciliatrice n'a pas reconnu la condensation dans le garage car, bien qu'elle ait constaté des coulisses de glace de chaque côté de la porte du garage et des Elles amas de glace à la base de la porte de garage ;

[150.1] quand elle est passée, la porte ouvrait et fermait, il y avait un peu d'accumulation de neige à la base de la porte, pour elle c'était une déficience au niveau de l'étanchéité (les matériaux ou l'ajustement de la porte, les coupe-froids mal posés) ;

[150.2] quant au taux d'humidité et présence ou non d'un déshumidificateur, elle se demande quel aurait été la situation s'il avait fonctionné – tout ce qu'elle peut dire c'est qu'il ne fonctionnait pas et il y en [humidité?] avait cette journée-là ;

[150.2.1] la température était autour de 9/11.5 C et le taux d'humidité dans le garage était à 40% ;

[150.3] elle n'a pas vu de condensation ailleurs qu'autour de la porte, ce qui la ramène à dire que c'est localisé autour de l'ouverture ;

[150.3.1] ce qui est plausible quand de l'air froid et de l'air chaud rentrent en contact, il peut y avoir de la condensation, ça nous ramène toujours autour de la porte en tant que quel, pour elle c'est plus une malfaçon qu'un vice caché ;

[150.4] à part l'expert qui a fait la thermographie (partie de A-40 à 24/42, il dit que c'est un point d'intérêt, il fait seulement mentionner que ça peut causer de la condensation) et qui confirme que c'est une question d'étanchéité, elle n'a pas vu de commentaires de la part de Monsieur Biron ;

[150.5] les problématiques discutées n'endommagent pas le bâtiment ou n'empêche l'usage du bâtiment ;

[150.5.1] quant à l'affirmation de la Bénéficiaire qu'elle ne peut pas ouvrir sa porte, c'est alors lié au point 1 ;

[150.5.2] quant au Point 3, la Bénéficiaire lui avait dit que ça lui était arrivé avant qu'on remplace les coupe-froids, elle croit que ce Point 3 était pour la porte arrière, il peut y avoir eu confusion entre porte avant et arrière, mais de toutes façons, si c'est la même porte, c'est alors traité au point 1.



Contre-preuve de la Bénéficiaire

[151] En contre-preuve, la Bénéficiaire affirme que le seul enjeu pour la porte arrière est qu'elle a une double-vitre, la vitre avait éclaté, elle a juste fait remplacer le contour de la vitre ;

[151.1] quant à la fermeture et ouverture elle n'a pas eu de problème pour la porte arrière ;

[151.2] quant à la porte entre le garage et sa maison, elle n'a pas eu de problème non plus.

[152] C'est la porte de garage face au sud qui reste prise dans la glace ;

[152.1] pour celle-là elle a eu de l'ajustement à faire pendant le printemps, l'été et l'automne, il y avait eu un ajustement de ressorts, également un ajustement près du moteur à la jonction près du rouleau qui rentre dans le moteur, une pièce a été changée ;

[152.1.1] à la suite de ça, la porte ouvre bien et ferme bien, c'est seulement qu'elle reste prise dans la glace l'hiver et que ça l'empêche de partir par temps froid ;

[152.2] donc oui, il y a eu des ajustements sur la porte, aussi [le sous-traitant] Baril est venu à l'été 2025 pour changer les coupe-froids ;

[152.3] après ces travaux de l'été 2025, la porte est restée prise dans la glace quand même à l'hiver suivant, c'est ce qu'elle a dénoncé, « elle a *rejammé* dans la glace pour un deuxième hiver subséquent malgré le changement des coupe-froids sur les trois pans ».

Plaidoiries

[153] La Bénéficiaire plaide qu'en plus des problèmes de sécurité assez évident, le déficit d'usage est assez flagrant, elle doit vérifier la température - si elle est de garde le lendemain son véhicule couche dehors – on vit au Québec, si le fait de rentrer avec un peu de neige et si le problème était l'humidité la porte arrière n'ouvrirait pas, malgré les changements de coupe-froids.

[154] Pour sa part, l'Administrateur plaide que la conciliatrice a conclu que c'était une malfaçon mais pas un vice caché.

[155] L'Entrepreneur plaide que le problème d'humidité ça arrive dans pas mal dans tous les garages quand on stationne des voitures pleines d'eau, la porte a été corrigée.

Décision sur les Points 1 et 3

[156] La réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de la GCR n'est pas pour malfaçon, dont la couverture de la garantie est échue, mais pour vice caché.

[157] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de la preuve que leur porte de garage remplisse les critères d'un vice dont la gravité est celle d'un vice caché, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires.



[158] Le Tribunal n'est pas au courant d'une seule décision judiciaire ou arbitrale qui ait statué qu'une porte de garage prise dans la glace à partir du deuxième hiver ait la gravité nécessaire pour être qualifiée d'un vice caché ;

[158.1] l'honorable Jeffrey Edwards de la Cour supérieure, ancien arbitre en vertu du *Règlement*, a écrit un livre sur la vente après la décision de la Cour suprême dans *ABB c. Domtar*, livre cité par tous nos tribunaux y compris notre Cour d'appel, qui contient une section sur la gravité du vice²⁴ :

La perte d'usage doit être grave. La doctrine a toutefois trop souvent confondu la condition de gravité et l'existence d'un déficit d'usage. [...] La condition de gravité ne vérifie donc pas l'existence d'un déficit d'usage mais réglemente uniquement son intensité. Ainsi, la difficulté se situe dans le choix et l'application du critère fixant cette intensité. [...] En ce sens, une déclaration de l'acheteur à savoir qu'il aurait moins payé ne suffit pas; il lui faut établir qu'un acheteur raisonnable aurait exigé une diminution du prix. Lorsque le vice n'occasionne notamment qu'une baisse infime de valeur, la condition de la gravité n'est pas satisfaite

[159] Le soussigné a également exercé une profession et élevé une jeune famille dans des conditions hivernales et reste bien sensible aux soucis auxquels est confronté la Bénéficiaire, et à ceux qu'elle ne veut plus avoir à rencontrer ;

[159.1] toutefois, avec égards, le rôle du Tribunal est de trancher à savoir si la Bénéficiaire a prouvé la présence d'un vice caché au sens qu'en a donné la Cour suprême quand la GCR a statué le contraire de sa prétention.

[160] Le procureur affirme qu'au Québec, il fait froid et il faut pouvoir ouvrir sa porte de garage – il a bien raison mais le Tribunal ne voit pas dans la preuve, en quoi les problèmes hivernaux de la porte de garage soit lié à un vice caché au sens donné par la Cour suprême dans *ABB c. Domtar*²⁵ et non à une malfaçon ou à des ajustements qui pourraient être nécessaires.

Décision du 25 février 2026 (14666)

Point 8 : Premier étage - étanchéité déficiente de la porte-fenêtre de la cuisine

[161] La réclamation des Bénéficiaires a été rejetée sur la base du fait qu'il s'agissait d'une malfaçon qui n'est plus couverte car la date de la première observation est le 1^{er} décembre 2025 (réception le 16 juin 2023), et non un vice caché encore couvert.

Point 9 : Premier étage - étanchéité déficiente de la porte-fenêtre de la salle à manger

[162] La réclamation a été rejetée pour la même raison qu'au point 8 :

²⁴ EDWARDS, Jeffrey, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e édition, Wilson & Lafleur, 2008, page 165, no 359 et s.

²⁵ [2007] 3 R.C.S. 461 <<https://canlii.ca/t/1trd7>>.



Ce point a été observé et dénoncé au trentième mois de la garantie qui relève des vices cachés.

La bénéficiaire dénonce une défaillance thermique et une infiltration d'air susceptibles de causer de la condensation au seuil de la porte-fenêtre de la salle à manger. Elle ne dénonce pas de présence d'eau ou d'humidité dans les matériaux. Nous avons vérifié les différents matériaux au bas de la porte-fenêtre à l'aide d'un détecteur d'humidité REED R6010 et d'un thermomètre à infrarouge Maximum 057-4663-4 et n'avons pas relevé d'anomalie sur les matériaux.

Il n'y avait aucun indice de dommage.

En ouvrant la porte, nous avons remarqué la présence de neige près du seuil et près de la poignée de la porte, nous indiquant une déficience d'étanchéité des coupe-froids (chutes de neige à l'extérieur le jour même). Nous sommes d'avis qu'il s'agit de malfaçons non apparentes, dont la période de garantie est échue

Geneviève Lalonde

[163] Elle a une porte-patio vis-à-vis sa salle à manger et une seconde porte vis-à-vis la cuisine.

[164] Pendant l'hiver elles ne sont pas étanches et c'est impossible de les ouvrir.

[165] Selon leur investigation ;

[165.1] pour celle dans la salle à manger il y a une *track* c'est comme si c'était flottant, les chantepleurs ne permettent pas de drainer l'eau – c'est impossible l'hiver de sortir par cette porte ;

[165.2] pour celle dans la cuisine, une accumulation de glace se fait à l'intérieur et un champ d'eau se fait dans la *track*, ça rend la porte difficile à ouvrir.

[166] Le Tribunal lui demande ;

[166.1] si cela est arrivé à son premier hiver d'occupation 2023-2024 ;

[166.1.1] elle répond non, elle n'a pas noté à ce moment-là, elle l'a noté à l'hiver 2025-2026 ;

[166.2] à votre troisième hiver ?

[166.2.1] elle répond « j'avoue ne pas avoir vraiment testé mes portes avant », elle veut dire par tester, les ouvrir-fermer, elle est probablement sortie en 2023 et 2024 pendant l'hiver, mais elle a constaté le problème l'hiver passé 2025 ;

[166.3] est-ce que le problème n'était pas là et c'est arrivé en 2025 pour la première fois ou c'était peut-être là, vous ne l'avez pas constaté avant 2025 ?

[166.3.1] elle répond que le problème était peut-être là mais elle ne l'a pas constatée lors des deux hivers précédents.

[167] Quant aux chantepleurs, quand il y a de l'eau – de la glace, quand ça fond, l'eau reste à l'intérieur dans les trames de portes ;

[167.1] quand ça a coulé la première fois ?



[167.1.1] elle répond cet hiver qu'elle l'a constaté – elle n'a pas constaté les autres hivers – elle et ses enfants ne vont pas dans la cour en passant par ces deux portes l'hiver, elles passent par en avant.

[168] C'est seulement pendant la période hivernale, c'est un problème de mauvaise étanchéité, de la glace se ramasse dans les coins, (l'explication qui suit, est en réponse à une question du procureur de l'Administrateur) :

[168.1] pour la porte de la salle-magner, les coupe-froids sont inadéquats dans les coins de la porte, les trous des chantepleures on ne peut pas passer un petit bâton au travers ;

[168.2] pour la porte de la cuisine, les trous de chantepleures même chose, l'eau ne peut pas s'évacuer, et comme c'est une porte triple où le panneau A peut bouger et les panneaux B et C sont fixes, il y a entre le panneau B et le panneau C un déficit, on est capable de les bouger un contre l'autre ;

[168.2.1] l'hiver le froid entre, ça coule le long de la porte, ça fait une trainée de glace et un champ d'eau dans le rail de la porte patio vis-à-vis le panneau B ça fait de la glace à l'intérieur de la maison ;

[168.3] il faut évaluer la track, les coupe-froids, remplacer les coupe-froids, pour la cuisine changer ou fixer les panneaux B et C.

[169] A la question : en cas d'urgence, les portes à l'arrière sont les portes patio – la porte vers le garage est à peu près à un mètre de la porte d'entrée principale ?

[169.1] elle témoigne sur le plan produit en A-1 pour montrer où ces portes.

[170] En contre-preuve, en réponse à l'argument de la conciliatrice que les chantepleures ont pu être bouchées car non nettoyées, elle dit que derrière il y a une terrasse en époxy, elle est recouverte par un toit permanent, sa maison est propre.

[171] Le test : on y a mis des ti-raps pour essayer de trouver le trou, on n'a jamais été capable de les rentrer ou sortir des chantepleures.

Olivier Biron

[172] Les portes-patio reposent sur un rail métallique, celle avec 2 panneaux est sur une pièce mobile dans le cadrage de la porte-patio – exposée aux intempéries, s'il met de l'eau ce n'est pas évacué, la glace soulève le rail qui n'est pas fixe et soulève les panneaux (page 18 de son rapport et page 20 – pour les 3 panneaux, il y a un jour entre le centre et le gauche).

[173] C'est pratiquement une certitude que les problèmes vont revenir pendant l'hiver.

[174] Il écrit à son rapport de mai 2026 :

Selon nos observations, les panneaux reposent dans une cavité, sur un rail métallique flottant (photographie 7). L'eau susceptible de s'infiltrer dans la cavité



est évacuée sous le rail via des chantepleures disposées à chaque extrémité de la porte-fenêtre (photographie 8). Nos essais ont révélé que le chemin d'évacuation était obstrué, empêchant l'eau de s'évacuer normalement, bien que visuellement, il n'était pas possible d'observer des débris à une extrémité ou l'autre du chemin d'écoulement. En période hivernale, l'eau stagnante est susceptible de geler, formant un pont thermique et soulevant le rail, ce qui peut occasionner un coincement des portes, voire leur gauchissement.

[175] En contre-preuve, il affirme avoir observé une courbure, d'ailleurs, c'est le représentant de l'Entrepreneur qui était là qui l'a remarquée en premier et on a fait l'examen ensemble, c'est vraiment une déformation présente.

[176] Chaque porte a deux chantepleures de chaque côté, en versant de l'eau, l'eau restait là, et on a réussi à déboucher partiellement une seule chantepleure.

Janick Marinier

[177] Les points 8 et 9 sont en lien avec les portes-fenêtres.

[178] Elle considère que si elle avait eu à les reconnaître ça aurait été plus des malfaçons non-apparentes que des vices cachés.

[179] À la page 18 de sa décision, on voit la formation de glace à la base de la porte, c'est un problème de coupe-froid ou d'isolation.

[180] Au Tribunal qui lui dit que la Bénéficiaire ne peut pas ouvrir la porte, elle répond que ce n'est pas un dommage de la gravité d'un vice caché, la porte-patio ce n'est pas une sortie de secours, il n'y a pas d'enjeu avec la sécurité en tant que tel si on y va au niveau des codes, les deux portes c'est la même chose, ce sont des malfaçons, pas des vices cachés.

[181] C'est un problème de coupe-froid, c'est de l'entretien régulier.

Plaidoiries

[182] La Bénéficiaire plaide que c'est un enjeu de sécurité si les portes arrière n'ouvrent pas et même si ce n'était pas un enjeu de sécurité, on n'a pas à se justifier pourquoi on veut ouvrir une ou deux portes en plein hiver.

[183] L'Administrateur plaide que c'est une malfaçon non apparente.

Décision sur les Points 8 et 9

[184] Vu la preuve, vu le *Règlement*, la réclamation est rejetée.

[185] Rien dans la preuve ne remplit le caractère de gravité nécessaire à conclure au vice caché.

[186] Le vice ne doit pas seulement être caché, il doit être grave et il ne faut pas confondre le défaut d'usage avec l'intensité du vice au bâtiment résidentiel.

[187] La preuve ne montre que : (1) les portes s'ouvrent l'été mais pas l'hiver (2) il semble que des chantepleures ne fassent pas leur travail (3) que des coupe-froids ne seraient pas efficaces et (4) une infiltration d'air entre deux panneaux.



[188] Avec égards, quant à parler de courbures à des portes qui ouvrent l'été mais pas au troisième hiver (mais en fait, la Bénéficiaire n'est pas sûre de les avoir testées les autres hivers), si les chantepleurs ont été bloquées au troisième hiver, elles ont été bloquées (le Tribunal croit la Bénéficiaire qui affirme ne pas les avoir bloquées) aussi aux premier et deuxième hivers, ce qui veut dire vraisemblablement présence de glace pendant plusieurs semaines pendant plusieurs hivers, qui a changé le volume des composantes, puis fonte de glace qui a changé encore une fois le volume des composantes.

[189] La situation présente relève de la malfaçon non-apparente non corrigée depuis quelques hivers et non du vice caché.

Point 15 : Garage - observation d'humidité dans l'isolant du plafond

Introduction

[190] La réclamation fut :

Date de l'observation : 15 décembre 2025 observation d'humidité dans l'isolant du plafond malgré l'absence de précipitations récentes, dans un endroit différent qui n'a pas été ouvert à la suite de l'infiltration d'eau de l'été passé.

[191] La GCR a rejeté cet élément le 25 février 2026 :

Les éléments du plafond du garage font déjà l'objet de la décision de l'administrateur du 7 novembre 2025, au point 3 de la réclamation 13815.
L'administrateur ne se prononcera pas à nouveau sur ce point

[192] L'ingénieur Biron se rend sur les lieux et produit un rapport en mai 2026 (B-1), il affirme ne pas y avoir observé d'humidité (note du Tribunal : comme dénoncée au Point 15), mais un manque d'isolant à l'endroit que le thermographe avait décrit comme ayant observé de l'humidité alors qu'il n'y en avait aucune.

Geneviève Lalonde

[193] C'est un autre site dans le plafond du garage que là où le gypse était tombé, vu à la suite de la visite d'un thermographe venu dans la maison ;

[193.1] ce n'est pas la partie de gypse que la GCR avait demandé de changer (A-14, p. 11/30 de la décision, il y a deux photos du coin qui étaient reconnus, zone affectée où le gypse était tombé), c'est à un autre endroit, c'est à 2 mètres plus loin où on avait ouvert, c'est une surface plane dans le plafond du côté droit qui n'est pas le coin comme tout à l'heure, ici la zone affectée est plus en profondeur vers l'arrière, le long du mur ;

[193.2] la GCR n'a pas voulu y investiguer.

[194] Le plafond a été ouvert en mai 2026 lors de la visite avec Olivier Biron et l'Entrepreneur, ça a montré que de l'isolant dans le toit s'était déplacé, faudrait reconfigurer la rive pour pas que ça se représente [note du Tribunal : dixit Olivier Biron].

[195] Ça avait été noté en janvier 2026 à la visite du thermographe avec les températures hivernales ; la visite du thermographe a eu lieu seulement en la présence de la Bénéficiaire.



Olivier Biron

[196] Ce que l'ingénieur a fait au niveau du plafond du garage, là où le thermographe avait ajouté une goutte sur la photo pour dire que c'était humide (Figure 23 « Zone humide au plafond »), en ouvrant le plafond à cet endroit (mai 2026) on constate qu'il y n'a pas d'isolant à cet endroit ;

[196.1] L'isolant qui était là a été déplacé vers le ventilateur de toit, il n'y avait pas d'isolant à cet endroit, on a une perte de chaleur au garage, c'est plus cher à chauffer et au niveau de la ventilation le reste de l'entretoit est mal ventilé.

[197] Il a écrit à son rapport B-1 :

L'ouverture du gypse à cet endroit a permis d'observer une zone exempte d'isolant en vrac. Nous avons également constaté, à proximité, une ouverture dans la pièce de bois en rive pour la ventilation du comble (photographie 12). Le soffite mural étant continu sur toute la longueur du mur latéral, cette ouverture aurait également dû être continue, ce qui n'était pas le cas. Le manque de ventilation en partie inférieure de la toiture peut engendrer des vitesses d'écoulement d'air excessives au droit des ouvertures, ce qui peut engendrer un déplacement de l'isolant. L'air chaud circulant à proximité de la surface intérieure [à l'audience il ajoute : au niveau du gypse], refroidie par l'absence d'isolant, peut condenser et engendrer de l'humidité sur la surface par temps froid.

Pour corriger la situation, la rive du toit devra être reconfigurée pour assurer une ventilation efficace et bien répartie. Cette reconfiguration devra être coordonnée avec l'évaluation de la sortie en partie haute (ventilateur mentionné en 4.4.1 [note du Tribunal : c'est le Point 6 ci-haut]). L'isolant devra ensuite être remis en place pour empêcher les pertes de chaleur localisées.

[198] Le soffite qui est continu sur le mur latéral est bloqué à l'intérieur par une pièce de bois similaire à celle qui manquait derrière la gouttière et il y a un endroit spécifique qui correspondait à cette zone-là où cette pièce de bois a été ouverte pour permettre la circulation d'air – quand on a une aspiration d'air à un endroit, on a une circulation d'air à une vitesse plus élevée.

[199] Si on laisse la situation telle quelle, le risque de condensation est fort probable, ça va se reproduire (c'est une zone plus vers l'arrière du garage que là où une partie était tombée).

[200] En contre-interrogatoire, il affirme que ça reste hypothétique dans le sens qu'on n'a pas observé de dommages mais c'est quelque chose qu'on peut s'attendre, il y a des dangers associés à ces configurations-là.

[201] Puisque le rôle du témoin expert est d'éclairer²⁶ le Tribunal sur des aspects techniques que le Tribunal pourrait ignorer ;

²⁶ 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.



[201.1]le Tribunal a demandé à l'ingénieur Biron, vu l'absence du thermographe à l'audience et vu son utilisation des photos prises par le thermographe à son rapport (de l'expert Biron), dont la Figure 23 « Zone humide au plafond » (p. 23 du rapport Biron, ou 27/59 du pdf), comment il se faisait que sur les photos il n'y avait pas d'échelle car normalement on met une échelle pour identifier la signification des différentes couleurs ;

[201.1.1] l'ingénieur Biron n'a pas répondu à la question ;

201.1.1.1. il affirme que les images thermographiques ce n'est pas lui qui les a prises, ça a été pris par Monsieur Wagner ;

[201.2]le Tribunal a demandé à l'ingénieur Biron si, dans sa pratique, il avait déjà vu des photos thermographiques sans échelle ?

[201.2.1] l'ingénieur n'a pas répondu à la question ;

201.2.1.1. l'ingénieur affirme « c'est préférable d'avoir une échelle en effet je vous le concède » ;

201.2.1.2. il reconnaît que les photos n'ont pas d'échelle et lui il ne fait pas d'interprétation de ces photos ;

[201.3]le Tribunal lui a signalé qu'en 16 ans comme arbitre il n'avait jamais vu ça, et a ajouté avoir même eu parmi ses arbitrages des experts qui ont argumenté que l'autre partie pouvait avoir joué avec l'échelle des températures pour augmenter les contrastes entre les couleurs (le tout dit de façon générale et sans spécification pour le présent dossier).

[202] En contre-preuve, le procureur de la Bénéficiaire a posé une question :

[202.1]à quoi s'est *limitée* l'utilisation de ce rapport-là [du thermographe] ;

[202.1.1] il répond que l'utilisation s'est *limitée* à cibler les endroits où aller faire des vérifications ;

[202.1.2] le fait qu'il n'y a pas d'échelle on ne peut pas arriver à des conclusions très tranchées avec ces images-là, il y en a d'ailleurs sur lesquelles on n'est pas intervenu, c'était seulement de cibler celles qui pouvaient être expliquées par un phénomène quelconque, effectivement on a fait des ouvertures on a trouvé des problèmes ;

[202.2]la question n'ayant pas fait l'objet d'une objection, le Tribunal a affirmé considérer cette question comme suggestive non pas avant mais seulement après la réponse du témoin.

Janick Marinier

[203] Elle a écrit dans la décision qu'elle n'avait pas à statuer car quand elle est allée, il y avait une ouverture au plafond qui a pu faire un peu de condensation, d'infiltration d'air humide à l'intérieur des matériaux qui peuvent amener d'autres problématiques de condensation ailleurs.



[204] Quant au rapport de thermographie, il n'y avait pas de température, pas d'indication dans les thermogrammes qui pouvaient les amener à comprendre à une problématique ;

[204.1] le thermographe dit avoir décelé de l'humidité mais on ne voit pas de mesure, on ne voit pas avec quel instrument il l'a faite, pas de photo indiquant son résultat ;

[204.1.1] vu qu'elle avait déjà reconnu les Points 1 à 3 elle s'est dit que ça allait être corrigé ;

[204.2] elle n'a pas eu d'indications qu'il y avait eu des dommages par, ni un ni l'autre des experts ;

[204.3] dans le rapport Biron du mois de mai, il n'y a pas plus de dommages, elle n'a pas à se prononcer à nouveau.

[205] Elle ajoute qu'à une photo il y a la même couleur qu'ailleurs, mais à un seul endroit il y a une goutte d'eau et ailleurs pas de goutte d'eau.

[206] En contre-interrogatoire, elle affirme ne pas avoir procédé à des ouvertures additionnelles à l'ouverture présente au garage.

Plaidoiries

[207] La Bénéficiaire plaide que la décision de la GCR a été qu'elle ne se reprononce pas, c'est peut-être là-dessus qu'il y a une problématique car on n'est pas au même endroit, c'est plus vers l'arrière et de plus, s'il y a un problème d'humidité elle ne l'a pas vu car on a un pare-vapeur et un isolant, elle n'a pas investigué davantage ;

[207.1] le rapport Biron dit que la façon dont la rive est configurée, on a un endroit où l'air va se concentrer, cet air-là va faire se déplacer l'isolant en cellulose et une fois déplacée, on a des différentiels de chaleur ;

[207.2] si ce n'était qu'une problématique de coûts de chauffage, on ne serait pas devant le Tribunal mais comme il est mentionné au rapport, page 23, l'air chaud circulant à proximité de la face intérieure refroidie par l'absence d'isolant peut condenser et engendrer de l'humidité sur la surface par temps froid –

[207.2.1] qui dit humidité et condensation, dit éventuellement moisissures, dit dégradation de l'immeuble ;

[207.2.2] la conclusion du rapport : reconfigurer la rive du toit pour s'assurer que la ventilation soit efficace et bien répartie ;

[207.2.3] à moins d'ouvrir dans le plafond, on ne voit pas cette situation, c'est un vice caché.

[208] La survenance de problèmes futurs est probable.

[209] Si le Tribunal fait droit à la recommandation de reconfigurer la rive, il demande de ne pas retourner le dossier à Madame Marinier pour qu'elle se prononce eu



égards à l'analyse qu'elle n'a pas fait relativement à ce point 15 mais ordonner que la rive soit reconfigurée de façon que la ventilation soit efficace et uniforme.

[210] Les problématiques si elles ne sont pas présentes sont appelées à l'être de toute façon.

[211] L'Administrateur plaide que l'expert a mélangé des points en prenant pour acquis qu'il y a des dommages au plafond du garage, le rapport parle de problèmes « potentiels », le procureur de la Bénéficiaire n'a apporté aucun élément que ça va se produire, tout est probable mais rien n'est certain.

[212] L'expert ne démontre rien pour l'humidité, il n'a aucun indice qu'il y a un problème.

[213] Pour l'isolant qui s'est déplacé, personne n'a prouvé que c'est de l'isolant qui s'est déplacé quand il y a eu une infiltration d'eau, on n'est pas certain de tout ça.

[214] Quant au déplacement de l'isolant, il parle de la rive et non pas du milieu du garage et la photo 12 montre que la cellulose a été soufflée à un endroit, ce n'est pas de l'isolant mouillé.

Décision sur le Point 15

[215] Après une analyse de la preuve, la réclamation est rejetée, faute pour les Bénéficiaires d'avoir rempli leur fardeau de preuve de la présence d'un vice caché.

[216] La dénonciation est pour la présence d'humidité et voici les faits ;

[216.1] l'ingénieur ouvre et ne voit pas d'humidité ;

[216.2] l'ingénieur constate l'absence d'isolant à un endroit.

[217] Après trois hivers, la seule problématique factuelle, c'est un manque d'isolation à un endroit.

[218] Après l'affirmation erronée du thermographe d'une présence d'humidité ;

[218.1] alors que le seul fait constaté est un manque d'isolant à un endroit ;

[218.2] alors qu'il n'y a aucune preuve de moisissure, champignons, humidité ou autre le tout, trois ans après la livraison du bâtiment résidentiel ;

[218.2.1] l'ingénieur multiplie les hypothèses pour en arriver à des conclusions, il faudrait reconfigurer la rive de toit à un autre endroit au moment de faire les travaux au ventilateur pour lesquels, il n'y a pas non plus de preuve de vice caché ;

[218.2.2] la preuve n'est pas suffisante pour en arriver à une telle conclusion.

[219] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*²⁷ que le soussigné doit :

²⁷ 2006 QCCA 887 <<https://canlii.ca/t/1nvgz>>.



[57] [...] doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve.

[220] De plus, la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Barrette c. Union canadienne (L'), compagnie d'assurances*²⁸ :

[31] La preuve par présomption est l'un des cinq moyens de preuve mis à la disposition des plaideurs pour démontrer un fait. Souvent utilisée en matière civile pour démontrer un acte fautif et intentionnel, il s'agit d'un moyen de preuve qui répond à ses propres exigences. [...]

[34] L'exercice prévu à l'article 2849 C.c.Q.²⁹ consiste en deux étapes bien distinctes. La première, établir les faits indiciaires. Dans cette première étape, le juge doit, selon la balance des probabilités, retenir de la preuve certains faits qu'il estime prouvés. Dans une deuxième étape, il doit examiner si les faits prouvés et connus l'amènent à conclure, par une induction puissante, que le fait inconnu est démontré.

[35] Le juge doit se poser trois questions :

1. Le rapport entre les faits connus et le fait inconnu permet-il, par induction puissante, de conclure à l'existence de ce dernier?
2. Est-il également possible d'en tirer des conséquences différentes ou même contraires? Si c'est le cas, le fardeau n'est pas rencontré.
3. Est-ce que dans leur ensemble, les faits connus tendent à établir directement et précisément le fait inconnu?

[221] Le rapport de l'ingénieur Biron, cité ci-haut au paragraphe [197], rapporte avoir constaté trois ans après la livraison du bâtiment résidentiel, un manque d'isolant à un endroit, puis ajoute qu'une ouverture dans la pièce de bois en rive « aurait dû » être plus longue, avec trois « peut engendrer » les uns à la suite des autres, ce qui « peut engendrer peut engendrer ce qui peut engendrer » ;

[221.1] le Tribunal doit conclure sur la base de tous les éléments de preuve, et non seulement, et le tout dit avec égards, sur la foi en ce qui « pourrait » arriver si ce qui pourrait arriver pourrait arriver, selon les conclusions d'un ingénieur ;

[221.2] avec égards, l'addition de multiples hypothèses ne constitue pas à une prépondérance de preuve de la présence d'un vice qui a la gravité d'un vice caché.

[222] Quant au rapport du thermographe qui n'a pas témoigné à l'audience, il a des problèmes de pertinence :

²⁸ *Barrette c. Union canadienne (L'), compagnie d'assurances*, 2013 QCCA 1687 <<https://canlii.ca/t/q0s7t>> ; sur 2849 C.c.Q. : *Benhaim c. St-Germain*, 2016 CSC 48, [2016] 2 RCS 352, <<https://canlii.ca/t/gvk2j>>.

²⁹ Article 2849 C.c.Q. Les présomptions qui ne sont pas établies par la loi sont laissées à l'appréciation du tribunal qui ne doit prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes.



[222.1] absence d'échelle – impossible de savoir à quoi correspondent les différentes couleurs, le Tribunal ignore donc si les différentes couleurs correspondent ou non à de grands écarts de température ;

[222.1.1] comme dit plus haut, le soussigné n'a jamais vu de rapport thermographique sans échelle et sans mesure, que des couleurs avec des symboles de goutte ou autre ;

[222.2] l'ajout du goutte au plafond à la Figure 23 :

[222.2.1] la même couleur bleue se trouve ailleurs sur la photo, pourquoi y avoir ajouté une « goutte » sur la Figure 23 et non pas ailleurs là où il y a la même couleur ? ;

[222.2.2] il n'y a aucune prise de taux d'humidité ;

[222.2.3] c'est tellement non crédible que même l'ingénieur Biron a affirmé avoir ouvert à cet endroit et ne pas avoir décelé de l'humidité, seulement une absence d'isolant ;

222.2.3.1. il y a aussi la présence d'une goutte ajoutée à la Figure 15, pour laquelle, l'ingénieur Biron dit que les matériaux étaient secs.

[223] Dans l'affaire *Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*³⁰, notre collègue, Jean Morissette, arbitre, rappelle :

[23] L'impression que quelque chose n'est pas conforme n'est pas suffisante pour faire la preuve d'un vice de conception, de construction ou de réalisation et d'un vice de sol.

[224] Considérant que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve de la présence d'un vice caché, leur demande d'arbitrage est rejetée.

Réserve des droits

[225] Le Tribunal rappelle qu'il n'entend ici que le recours des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie GCR.

[226] La Cour supérieure écrit dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*³¹ :

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment envers des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[227] Selon la Cour d'appel dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*³²:

³⁰ GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre <https://t.soquij.ca/w8LCt>

³¹ 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).



[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le Règlement n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[228] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits des Bénéficiaires de porter leurs prétentions sur ces Points devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie GCR, le tout, à supposer qu'ils aient une réclamation valide et sujet aux règles de la prescription civile et du droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

Frais d'arbitrage

[229] 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. [...]

[230] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas obtenu gain de cause, vu la preuve, vu les dispositions du *Règlement*, le Tribunal départage les coûts de l'arbitrage ainsi pour les quatre dossiers pour lesquels ils sont en demande y compris celui où il y a eu désistement :

[230.1] pour chacun des quatre dossiers, les Bénéficiaires devront payer \$50.00 plus les taxes pour un total de \$200 plus les taxes, quant au solde, les coûts seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours récursoires contre l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

Frais d'expertises

[231] Les Bénéficiaires ont une réclamation contre l'Administrateur GCR pour leurs frais d'expertises.

[232] Leur recours contre la GCR est en fonction du *Règlement*.

[233] 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**. [...]

³² 2016 QCCA 2094 ; au même effet : *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211, paragraphes [17] et [18].



125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux

[234] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause, leur réclamation pour leurs frais d'expertises est rejetée.

CONCLUSION

[235] POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[235.1] **REJETTE** les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires dans les dossiers S25-120201, S26-022302 et S26-030301 et **PREND ACTE** du désistement des Bénéficiaires dans le dossier S26-022303 ;

[235.2] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires pour remboursement des frais d'expertises ;

[235.3] **RÉSERVE** le droit des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, leur réclamation pour les éléments non accueillis, contre toute personne autre que l'Administrateur GCR et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[235.4] **ORDONNE** que les frais de l'arbitrage pour les quatre dossiers d'arbitrage soient facturés quant au frais de l'arbitre par division de 1/4 pour chacun des quatre dossiers suivants : S25-120201, S26-022302, S26-022303 et S26-030301 ;

[235.5] **ORDONNE** aux Bénéficiaires de payer pour leur part des coûts de l'arbitrage, \$50 plus les taxes pour chacun des quatre dossiers, au total \$200 plus les taxes ; 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 ;

[235.6] **ORDONNE** que les frais d'arbitrage pour les quatre dossiers S25-120201, S26-022302, S26-022303 et S26-030301, moins \$50 plus les taxes par dossier ou un total de \$200 plus les taxes pour les quatre dossiers, 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 ;

[235.7] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur Hochelaga Construction inc. 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* ;



Montréal, le 29 juillet 2026



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureurs :

Pour les Bénéficiaires :
M^e Hugo Lafrenière
Bédard Poulin avocats s.e.n.c.r.l.

Pour l'Administrateur :
M^e Andreas Stegmann

Pour l'Entrepreneur :
Se défend seul

