

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(CCAC)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

Dossier n°: S22-111001-NP

**PHILIPPE ASSELIN ET JÉRÔME LABADIE**

Bénéficiaires

C.

**9248-6851 QUÉBEC INC./**

**CORTEN, DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS**

Entrepreneur

et

**GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**

Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires: Philippe Asselin et Jérôme Labadie

Pour l'Entrepreneur: Steve Girard, Président

Pour l'Administrateur: M<sup>e</sup> Nancy Nantel

Contentieux de Garantie Construction Résidentielle

Date de l'Instruction : 24 août 2023

Date de la décision : 19 décembre 2023



## IDENTIFICATION DES PARTIES

**BÉNÉFICIAIRES :** **PHILIPPE ASSELIN ET JÉRÔME LABADIE**  
Lévis (Québec) G7A 0X7  
(« **Bénéficiaires** »)

**ENTREPRENEUR:** **9248-6851 QUÉBEC INC. / CORTEN,**  
**DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS**  
247, rue Saint-Vallier Est - bureau 300  
Québec (Québec) G1K 3P4  
(« **Entrepreneur** »)

**ADMINISTRATEUR :** **GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**  
Attention: M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
4101, rue Molson, bur. 300  
Montréal (Québec) H1Y 3L1  
(« **Administrateur** »)

### I. MANDAT ET JURIDICTION

[1] La nomination du soussigné est en date du 18 août 2023, en substitution à l'arbitre M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot (dont nomination initiale du 14 novembre 2022), le tout en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (« **Garantie** » ou « **Plan** ») relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« **Centre** » ou « **CCAC** »)

### II. INTRODUCTION

[2] Les présentes découlent d'une décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022 (« **DécisionAdm** ») (auteur l'inspectrice-conciliatrice, Marie-Pier Bédard, T.P., (ci-après avec égards, et uniquement pour alléger le texte « **Bédard** »), décision qui décline couverture du Plan relativement à la résidence unifamiliale des Bénéficiaires située à Ville de Lévis, Québec (« **Bâtiment** ») quant à une dénonciation des Bénéficiaires en date du 10 juin 2022 (Pièce A-4) (« **Dénonciation** ») relativement au point intitulé « Revêtement extérieur en bois » et la demande d'arbitrage subséquente des Bénéficiaires datée du 9 novembre 2022 (« **Demande ARB** »).

[3] La Demande ARB est détaillée (31 paragraphes) et conclut avec une demande auprès du Tribunal de diverses ordonnances. Nous y reviendrons.



### III. PIÈCES

- [4] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé ou en continu suite à dépôt subséquent, les Pièces déposées par les Bénéficiaires sont identifiées sous cote B- et les Pièces déposées par l'Entrepreneur sont identifiées sous cote E- par le Tribunal.
- [5] Lorsqu'une même pièce est pourvue au Cahier de l'Administrateur et est aussi déposée par une Partie, le Tribunal réfère à la cote attribuée à la pièce par l'Administrateur, tenant compte de l'article 109 du Règlement.
- [6] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou à l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée.

### IV. LE RÈGLEMENT

- [7] La Cour d'appel confirme dès 2004 que le Règlement est d'ordre public de protection <sup>1</sup>, tel que la Cour le confirme à diverses reprises par la suite. <sup>2</sup>
- [8] Le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle <sup>3</sup> et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [9] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue <sup>4</sup>. Le Tribunal peut d'autre part faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.<sup>5</sup>
- [10] L'Instruction et toute décision arbitrale est *de novo* <sup>6</sup> d'une décision de l'Administrateur et non d'une nature d'un appel de celle-ci.

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QCCA) para.11 et paras. 32 et 4 respectivement. La Cour fait alors référence aux articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement.

<sup>2</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, paragr. 13, ainsi que *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 paragr.18.

<sup>3</sup> Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« Règlement »).

<sup>4</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

<sup>5</sup> Idem, article 116 du Règlement.

<sup>6</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paras. 20 et 24.  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre



## V. CHRONOLOGIE

- [11] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage:
- 2018.07.19 Contrat préliminaire pour construction sur papier entête de Corten Construction, signé le 10 août 2018 (Pièce B-3).
  - 2018.09.25 Signature du contrat d'entreprise (formulaire GCR) (Pièce A-1).
  - 2018.09.25 Signature du contrat de garantie (Pièce A-2).
  - 2019.03.25 Formulaire d'inspection pré-réception.
  - 2019.03.25 Réception du Bâtiment et Fin des travaux.
  - 2020.08.14 Demande de constat auprès de l'Entrepreneur de la situation au revêtement extérieur.
  - 2022.06.10 Transmission de la dénonciation écrite (formulaire GCR) (Pièce A-4 en liasse) à l'Entrepreneur et Réception par GCR.
  - 2022.07.02 Réclamation des Bénéficiaires auprès de l'Administrateur.
  - 2022.08.30 Visite des lieux, Administrateur.
  - 2022.10.12 Décision de l'Administrateur (Pièce A-8) .
  - 2022.10.28 Rapport Huot (Pièce B-11) sous mandat des Bénéficiaires.
  - 2023.01.26 Décision arbitrale en matière de gestion (M<sup>e</sup> M.A. Jeannot, arbitre).
  - 2023.04.03 Rapport Leblanc ((Pièce E-1) sous mandat de l'Entrepreneur.
  - 2023.05.24 Décision arbitrale en matière de gestion (M<sup>e</sup> M.A. Jeannot, arbitre)
  - 2023.08.18 Substitution de l'arbitre M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot par le soussigné.
  - 2023.08.18 Décision arbitrale, Ordonnances de gestion (M<sup>e</sup> J.P. Ewart, Arbitre).
  - 2023.08.21 Instructions aux témoins re. visioconférence.
  - 2023.08.21 et 23. Réception de pièces documentaires additionnelles de chacune des Parties et de l'Administrateur respectivement.
  - 2023.08.24 Instruction.

## VI. LITIGE

- [12] Les Bénéficiaires identifient comme point 1 à leur dénonciation (Pièce A-4):

« Revêtement extérieur en bois - La teinture du revêtement extérieur en bois écaillé et des planches de bois sont craquées, Tout le revêtement en bois est affecté peu importe le degré d'exposition au soleil ou aux intempéries. »

avec une date indiquée par les Bénéficiaires de première observation en mars 2021. Ce point 1 est traité et intitulé sous la DécisionAdm comme Point 2, et nous utiliserons cette dénomination de **Point 2** pour nos fins.



- [13] La DécisionAdm rejette la réclamation des Bénéficiaires au Point 2 concluant que ce Point 2 (i) ne rencontre pas les critères du vice caché et (ii) que cette situation n'est pas de nature à rendre le Bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.
- [14] Les rapports d'experts et leurs témoignages respectifs, incluant le témoignage de l'auteur de la DécisionAdm, sont contradictoires quant à certains aspects qui peuvent être déterminants pour les fins des présentes.

## **VII. PROCÉDURES ANTÉRIEURES**

- [15] Tel que mentionné, la nomination du soussigné est en date du 18 août 2023, en substitution à l'arbitre M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot (nomination du 14 novembre 2022).
- [16] Notre collègue l'arbitre Jeannot émet deux 'Décision arbitrale en matière de gestion' dont la première du 26 janvier 2023 indique :
- [4] À l'issue de l'audience, le Tribunal constate que : il est admis et reconnu que :
- [4.1] Il y a désordre (anomalie) avec le revêtement extérieur en cèdre de la résidence des bénéficiaires.
- [4.2] Considérant que le désordre a été soulevé dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment, le niveau de gravité dénoncé est-il de nature à le qualifier de vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement?
- [4.3] Les bénéficiaires ont-ils droit au remboursement de leurs frais d'expertise?
- [17] Le Tribunal note avec attention les constats initiaux de Me Jeannot précités mais n'y est pas lié.
- [18] Suite à une demande de l'Administrateur (M<sup>e</sup> Boyer) soulignant qu'une visite des lieux sera nécessaire, l'arbitre M<sup>e</sup> Jeannot répond (4 avril 2023) qu'une visite des lieux à tout le moins par l'arbitre est superfétatoire tant quant à la détermination des questions en litige identifiées à la décision de gestion du 26 janvier 2023 que tenant compte du principe de proportionnalité (au vu du coût et temps exigé et de la nature et complexité du différend).
- [19] L'Administrateur a pourvu (20 avril 2023) à substitution de procureurs (Me Boyer) pour Me Nancy Nantel qui agit dans l'ensemble du dossier devant le soussigné.
- [20] Suite à une demande de nouveau similaire de l'Administrateur (M<sup>e</sup> Nantel), le Tribunal émet une décision arbitrale de gestion et Ordonnances (reproduite en Annexe A aux présentes) et considère qu'il n'est pas requis de pourvoir à une visite des lieux dans l'état du dossier (en date du 18 août 2023).



## VIII. FAITS PERTINENTS ET CERTAINS ÉLÉMENTS DE PREUVE

[21] Le Tribunal a considéré sous pouvoir d'office qu'une visite des lieux n'était pas nécessaire tenant compte de l'état du dossier (en date du 18 août 2023); des représentations des Bénéficiaires sont au même effet.

[22] En effet, et subsidiairement, on doit noter des séries de photographies couleurs au dossier préalablement à l'Instruction qui ont permis au Tribunal une compréhension claire de la situation alléguée, et avec témoignages détaillés lors de l'Instruction en appui de ces photographies :

- (i) des Bénéficiaires (Pièces B-13 et B-14, des 18 et 22 août 2023) (20 photos),
- (ii) des photos à la Décision Adm et des photographies additionnelles de l'auteur de la Décision Adm reçues le 21 août 2023 (Pièce A-11),
- (iii) au Rapport Huot (visite du 28 octobre 2022),
- (iv) de l'Entrepreneur du 2 mars 2023, et
- (v) au Rapport LeBlanc (Pièce E-2) (visite du 2 mars 2023),

et dans plusieurs cas avec des observations ou descriptifs précis, des photos avec niveau à bulle, une identification claire du situs des photos sur le Bâtiment, etc ...

[23] Les Bénéficiaires interviennent principalement tant sous la preuve documentaire que lors de l'Instruction par un des Bénéficiaires, M. Philippe Asselin (ci-après avec égards, et uniquement pour alléger le texte « **Asselin** »), qui est avocat membre du Barreau mais indique clairement qu'il agit comme Bénéficiaire et non procureur au dossier.

[24] L'Entrepreneur est représenté par M. Steve Girard, son président (ci-après avec égards, et uniquement pour alléger le texte « **Girard** »).

[25] Les Bénéficiaires ont pourvu à un rapport daté du 28 octobre 2022 (dont visite des lieux de même date) sous intitulé d'Avis technique du Groupe CEBQC résidentiel & Commerciale (auteur Martin Huot) (ci-après avec égards, et uniquement pour alléger le texte «**Huot**») (Pièce B-11) qui conclut à une « importante détérioration du revêtement extérieur en clin de bois » (« **Rapport Huot** »).

[26] L'Entrepreneur a pourvu à un rapport sous transmission du 3 mars 2023 (réalisation datée du 2 mars 2023) sous intitulé de rapport d'expertise de LEBLANC Inspections - Conseils (auteur Denis R. LeBlanc ( ci-après avec égards, et uniquement pour alléger le texte « **LeBlanc** ») (Pièce E-1) qui conclut «... aucune malfaçon de la part de l'entrepreneur ne peut ici être [sic] invoquer. Au contraire,



l'installation a été fait avec soin et en respectant les meilleurs pratiques de construction. » (« **Rapport LeBlanc** »).

- [27] Le fabricant du clin de bois qui compose une partie du revêtement extérieur, sujet du Point 2 (le « **clin** »), Mel Innovation (« **MEL**»), est failli depuis novembre 2020 <sup>7</sup>. Il arrive que les termes 'clin', 'lambris' ou 'bardage' soient interchangeés dans la littérature et d'ailleurs dans les Rapports Huot (clin) et LeBlanc (lambris).

## **IX. QUESTIONS PRINCIPALES EN LITIGE**

- [28] *Les obligations de l'Entrepreneur sont-elles des obligations de résultat?*
- [29] *Comment concilier, s'il en est, une discordance entre un délai de dénonciation et un délai de découverte ou de survenance d'une malfaçon ou vice au sens du Règlement? Et s'il y a conclusion d'un non-respect par les Bénéficiaires d'un délai de recours ou de mise en œuvre, quel est l'impact dans les circonstances présentes des dispositions de l'art. 19.1 du Règlement ?*
- [30] *La caractéristique et critère de vice caché au Règlement et plus particulièrement dans le cadre de l'art. 10 (4) du Règlement, au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 C.c.Q., qui vise tel que stipulé à 1726 C.c.Q. que le vice rende le bien « ... impropre à l'usage auquel on le destine » s'applique-t-il en certaines circonstances non seulement à un bâtiment dans son ensemble mais aussi aux matériaux fournis pour sa construction?*
- [31] *La problématique alléguée par les Bénéficiaires rencontre-t-elle les critères du vice caché qui emporte couverture de la Garantie?*

## **X. ANALYSE ET MOTIFS**

### **A. DécisionAdm et Rapports**

- [32] Les auteurs de la DécisionAdm, Rapport Huot et Rapport LeBlanc sont respectivement caractérisés d'expert dans le cadre de l'Instruction ce qui emporte entre autres que le Tribunal peut s'appuyer sur les avis et opinions d'un expert. Ces auteurs ont été disponibles lors de l'Instruction <sup>8</sup>.

<sup>7</sup> *État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises.*

<sup>8</sup> Re : art. 293 et 294 C.p.c. : disponibilité de l'expert et droit contre-interrogatoire : Voir entre autre *Plomberie Bissonnette inc. c. Poulin*, 2018 QCCS 548; témoignage à l'instruction : *Bougie c. Morency*, 2017 QCCS 5582.



- [33] Alors que le fabricant du clin est failli depuis novembre 2020, la DécisionAdm analyse la situation en fonction des exigences des fabricants de produits similaires tels que Goodfellow Inc. (« **Goodfellow** ») et Maibec Inc. (« **Maibec** ») et consulte le Guide des meilleures pratiques d'installation du revêtement extérieur en bois massif publié par le Centre d'expertise sur la construction commerciale en bois (« **Cecobois** ») (Pièce A-14).
- [34] À noter, certaines publications de Goodfellow Inc. déposées aux présentes, sont extraites textuellement du Guide Cecobois.
- [35] Les publications quant au clin citées ou déposées au dossier (collectivement, « **Guides et Directives** »), sont :
- Guide d'installation Lambris Maibec em+ (Pièce A-12)
  - Guide d'entretien - Revêtements extérieurs de bois véritable Maibec (Pièce A-13)
  - 14 Guide des meilleures pratiques d'installation du revêtement extérieur en bois massif, 2e éd., Centre d'expertise sur la construction commerciale en bois. (Pièce A-14)
  - Directives d'installation pour le revêtement de bois Goodfellow (Pièce A-15)
  - Garantie Limitée sur la finition de teinture semi-transparent; Revêtement extérieur en bois préfini en usine par Goodfellow avec une finition de teinture semi-transparente. (Pièce A-16)
  - Exigences De Manipulation et de Maintenance – Goodfellow (Pièce A-17)
  - Guide d'entretien des revêtements de bois – Goodfellow (Pièce A-18)
- [36] Dans ces circonstances, la DécisionAdm souligne une analyse comparative détaillée qui cible les éléments permettant de circonscrire les règles de l'art et les us de l'Industrie.
- [37] Notons d'autre part que les experts auteurs des Rapport Huot et Rapport LeBlanc soulignent avoir pris connaissance de la DécisionAdm et le Rapport Huot stipule avoir analysé la situation en fonction des exigences des fabricants de produits similaires tels Goodfellow et Maibec.

### *Les règles de l'art - Définition*

- [38] On peut se référer aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec, l'organisme chargé, en vertu de la *Loi sur le bâtiment* de l'application du Règlement <sup>9</sup> que j'ai moi-même repris dans l'affaire *Blais c. Villas*

---

<sup>9</sup> Voir *Raymond Valiquette et Construction Nordi inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, Me France Desjardins, Arbitre, CCAC S09-141001-NP et S09-091201-NP, 28 avril 2010, paras 38, 39.





*Construction*<sup>10</sup>, décision arbitrale que la Cour supérieure a qualifié de ‘décision non équivoque’<sup>11</sup> :

« (...) Règles de l’art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

les instructions ou guides fournis par les fabricants d’équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles;  
les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;  
les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l’ouvrage à construire;  
les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d’enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent. »

(nos soulignés)

[39] C’est donc d’à-propos que les experts et le Tribunal puissent se référer aux instructions et guides de fabricants et de Cecobois.

#### *La DécisionAdm*

[40] La DécisionAdm fait une analyse relativement à ce qui peut constituer un vice caché dans les circonstances, et dont découle ses constats et avis, incluant :

- le soulèvement de la moelle et fentes dans le bois, sont des situations qui n’affectent pas la qualité du produit et sont causés lorsque le bois subit certains changements causés par les variations de température et d’humidité;
- la décoloration est un phénomène habituel pour ce type de revêtement qui est exposé aux intempéries et aux rayons ultraviolets; Maibec recommande un rafraîchissement de la couleur à la 3<sup>e</sup> année suivant son installation pour un revêtement de couleur foncée;

---

<sup>10</sup> *Pierre Blais et Diane Coupal-Blais c. Villas Construction 2006 inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l’APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Soreconi 120708001 et 132502001, 21 octobre 2013, para 87, publié par SOQUIJ (Société québécoise d’information juridique).

<sup>11</sup> *Coupal-Blais c. Villas Construction 2006 inc.* 2017 QCCS 2360, para. 10



- l'écaillage de la teinture est majoritairement observable à l'endroit des nœuds, situation qui affecte l'apparence générale du revêtement extérieur puisqu'aucune retouche de teinture n'a été appliquée sur le bois nu,
- « le revêtement ne démontrait pas de signe significatif pouvant expliquer une mauvaise installation du matériau. »

(nos soulignés)

**B. Entrepreneur - Obligation de résultat;  
Obligations d'information et de renseignement**

[37] La base législative des obligations de l'entrepreneur se retrouve à l'article 2100 C.c.Q.<sup>12</sup> qui, nous notons, est d'ordre public de protection et requiert que l'entrepreneur, sous son obligation de bonne exécution technique des travaux, agisse avec prudence et diligence et se conforme aux usages et règles de son art.

[41] L'entrepreneur en construction est tenu à une obligation de résultat (sauf stipulation contractuelle spécifique au contraire) tel qu'enseigne une jurisprudence constante, de même qu'à des obligations d'information et de conseil.

[42] Dans l'affaire *Martel*<sup>13</sup> (Hon. G. Beaugé) la Cour, dans un cadre de malfaçons apparentes :

[82] L'entrepreneur en construction doit livrer un ouvrage non seulement conforme aux plans et devis, mais aussi aux usages et règles de son métier. Devant s'assurer de la solidité de l'ouvrage, « il est généralement tenu à une obligation de résultat, à moins de stipulation contraire (...)

[43] La doctrine est aussi au même effet tel que le souligne le P<sup>r</sup> Karim à son ouvrage *Contrats d'entreprise* et citant une jurisprudence nombreuse:

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages. [...] En effet, il n'est pas inutile de

<sup>12</sup> « 2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat. Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure. »

<sup>13</sup> *André Martel c. Martin Ouellette et al*, 2008 QCCS 3860. VOIR aussi au même effet, *Stevens c. Construction Joma inc.*, 2010 QCCS 6028.



rappeler que l'obligation de délivrer un ouvrage conforme aux règles de l'art est une obligation de résultat »<sup>14</sup> (nos soulignés)

[ndlr : l'auteur citant les décisions en note <sup>15</sup> ci-dessous].

[44] Dans un cadre d'activité de construction, on peut identifier l'obligation de résultat et le fardeau de preuve correspondant comme :

« Obligation de résultat – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire <sup>16</sup> [...] selon certaines spécifications, est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable. »<sup>17</sup>

(nos soulignés)

[45] Quoique le Code civil (2102 C.c.Q) prévoit une obligation d'information unilatérale de l'Entrepreneur envers son client, nos Cours au Québec <sup>18</sup> et la doctrine <sup>19</sup> ont considéré qu'il y a une obligation réciproque du client de se renseigner (re : bonne foi, 1375 C.c.Q.) , alors toutefois que la Cour Suprême (plus de 10 ans plus tôt) enseigne :

« Le contrat d'entreprise de petite envergure, pour la construction d'une maison unifamiliale par exemple, sera confié par un particulier novice en la matière à un entrepreneur expérimenté. Il est alors justifié que le maître de l'ouvrage [ndlr : les Bénéficiaires] soit pratiquement relevé de toute obligation de renseignement.»

<sup>14</sup> KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2<sup>e</sup> édition, 2011, paragr. 248.

<sup>15</sup> *Motel Lévesque inc. c. Industries Desjardins Itée*, AZ-97021094, J.E. 97-246 (C.S.); *Assurance mutuelle des fabriques de Montréal c. Constructions Loracon inc.*, AZ-50427814, 2007 QCCQ 3215; *Compagnie d'assurances St-Paul/St-Paul Fire & Marine Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.*, 2009 QCCQ 56; la Cour d'appel (2011 QCCA 1551) statue que les intimés (*SNC-Lavalin*) n'ont pas rendu leurs services en respectant les règles de l'art.

<sup>16</sup> Art. 2098 C.c.Q; Voir aussi: *2911663 Canada inc. c. A.C. Line Info inc.*, J.E. 2004-811 (C.A.); *Gagnon c. Bisson inc.*, J.E. 2004-671 (C.S.).

<sup>17</sup> BAUDOIN, Jean-Louis et DESLAURIERS, Patrice, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 2007, 7<sup>e</sup> éd., p. 1027, paragr. 1-1251.

<sup>18</sup> *9034-1215 Québec inc. c. Corporation solutions Moneris inc.* 2005 CanLII 50680, para 31 et 32, reconnaissant toutefois qu'il faut évaluer la portée de l'obligation du client en fonction de la répartition des risques et de l'expertise des parties; voir aussi *Demeule c. Bell Canada*, AZ-50463149, 2007 QCCQ 13370; *Lussier Électrique inc. c. Centre commercial d'Asbestos inc.*, AZ-50566143, 2009 QCCQ 6653.

<sup>19</sup> Op. cit., KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para. 340. BAUDOIN et JOBIN, « Les obligations », 6<sup>e</sup> édition, Éd. Y. Blais, 2005, para. 32.



[46] Les Bénéficiaires plaignent qu'ils sont inquiets du choix de bois pour parement extérieur et discutent *in extensio* avec l'Entrepreneur de leur inquiétude, mais on note d'autre part qu'ils participent à ce choix, entre autre avec l'envoi de croquis de diverses possibilités de placement du bois en parement et selon le Tribunal prennent une décision éclairée quant au parement et sa composante de bois.

### **C. Prétentions des Parties.**

#### *Bénéficiaires*

[47] Les Bénéficiaires soulignant l'obligation de résultat de l'Entrepreneur et les règles de l'art requièrent à la Demande ARB de suivre les recommandations du Rapport Huot (section 3).

[48] Le Rapport Huot conclut être en accord avec la DécisionAdm que le soulèvement de la moelle et des fentes dans le bois est généralement d'ordre esthétique, sauf une divergence fondamentale de Huot s'appuyant sur son énoncé que la problématique peut être le résultat d'une installation sans ventilation adéquate, stipulant :

- que lorsque les fentes sont tributaire d'un voilement excessif de la planche, la circulation d'air derrière le revêtement est primordial afin de remédier à ce genre de désordre,
- que pour un suintement de résine sur nœud (définie par l'Administrateur comme étant de l'écaillage de teinture), il y a risque de faire suinter la résine du bois faisant par le fait même décoller le fini sur celui-ci.

[49] On comprend que Huot est d'avis qu'il y a une « importante détérioration du revêtement extérieur en clin de bois » qui résulte en un voilement des planches suffisant (particulièrement sur la façade 'Avant' du Bâtiment) pour conclure :

« Cependant le voilement des planches ainsi que le suintement de résine sur les nœuds, contrairement aux conclusions de l'administrateur de la garantie, peuvent être tributaire d'une mauvaise installation et ou de mauvaise entreposage des matériaux avant et pendant la pause.

Si aucune intervention ne survient à court ou moyen terme, en plus de l'aspect esthétique exécrable, nous sommes d'avis que la situation rendra le matériau impropre à l'usage pour lequel il est destiné. »

[50] Il n'est pas contredit qu'une installation inadéquate du clin est un élément d'importance particulière dans les circonstances et a été débattu lors des témoignages à l'Instruction, incluant par des questions du Tribunal. Nous y reviendrons.



[51] Les Bénéficiaires plaident l'art. 10 (4) du Règlement qui vise les vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 C.c.Q. et que l'art. 2103 C.c.Q. permet un support à la situation et à l'énoncé de Huot « ...rendra le matériau impropre à l'usage pour lequel il est destiné » (ndlr : usage impropre du matériau et non seulement l'ensemble d'un usage du Bâtiment). Nous y reviendrons.

### *Entrepreneur*

[52] L'Entrepreneur s'appuie entre autre sur le Rapport LeBlanc.

[53] Le Rapport LeBlanc souligne :

- Le lambris ne présente pas de gauchissement et est bien droit; les supports ont été installé selon les meilleurs pratiques de construction.
- Une ventilation au bas, au haut du mur est présente de même qu'au niveau des ouvertures, portes et fenêtres, détail de construction obligatoire qui a été réalisé avec soin. Aucun élément dans l'installation ne compromet la durée de vie de ce lambris installé selon les meilleurs [sic] pratique de construction et avec soin.

[54] LeBlanc conclut être en accord avec la DécisionAdm, et considère qu'une résurgence de sève peut survenir et qu'il s'agit d'un « aspect esthétique qui relève de la garantie du fabricant et est associé à des défauts [sic] normale du bois qui est un matériaux vivant. » :

« Ce défaut esthétique ne compromet pas les qualités intrinsèque de ce lambris de bois et aucune malfaçon de la part de l'entrepreneur ne peut ici être [sic] invoquer. Au contraire, l'installation a été fait avec soin et en respectant les meilleurs pratiques de construction. »

### **D. Garantie de qualité**

[55] Notons que l'on retrouve, soit au contrat d'entreprise ou de vente, une application réciproque des règles de garanties qui découlent de chacune de ces circonstances; la garantie de qualité prévue par l'article 1726 C.c.Q. au chapitre de la vente trouve application au contrat d'entreprise par l'effet de l'article 2103 al. 2 C.c.Q qui assujetti les biens fournis par l'entrepreneur, qui se doivent d'être de bonne qualité, aux mêmes garanties que le vendeur et de même pour le contrat de vente par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. (et 2124 C.c.Q. - promoteur immobilier) <sup>20</sup> qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble

<sup>20</sup> 1794. La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.



d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties, alors que la garantie de qualité prévue par l'article 1726 C.c.Q. au chapitre de la vente trouve application au contrat d'entreprise par l'effet de l'article 2103 C.c.Q.

- [56] Les Bénéficiaires plaident que la référence « ou » entre 1726 et 2103 C.c.Q. sous l'égide de l'art. 10 (4) du Règlement permet un support à la situation et à l'énoncé de Huot précité « ...rendra le matériau impropre à l'usage pour lequel il est destiné » que l'on comprend vise un usage impropre du matériau et non seulement l'ensemble d'un usage du Bâtiment) :

« 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 [...]

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; »

- [57] La qualification de vice caché à l'art. 10 (4) du Règlement, précité, est conjonctive dans un cadre de 1726 C.c.Q. et de 2103 C.c.Q.

- [58] L'art. 1726 al. 1 C.c.Q. dans le cadre de la garantie de qualité au chapitre 'De la Vente' (1708 à 1805 C.c.Q.) se lit :

« 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. »

- [59] Et l'art. 2103 C.c.Q. au chapitre 'Du Contrat d'Entreprise ou de Service' (2098 à 2129 C.c.Q.) se lit :

« 2103. L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, des mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non-contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis. »

---

2124. Pour l'application des dispositions du présent chapitre, le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.



[60] La Cour d'appel a statué que l'art. 2103 C.c.Q. était d'ordre public <sup>21</sup>.

*Impropre à l'usage auquel on le destine – Bâtiment ou aussi matériau ?*

[61] En plus de son caractère occulte, le texte de 1726 C.c.Q. spécifie la condition de gravité, son intensité, pour donner ouverture à l'application de la garantie, soit un vice qui entraîne un déficit d'usage au point que 'l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix'. Le 'ou' « qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ... » est alternatif (et non conjonctif).

[62] En plaidoirie, les Bénéficiaires soulignent ne pas se diriger vers une argumentation liée à une évaluation du 'si haut prix'. Quant à rencontrer un fardeau quelconque de '...ne l'aurait pas acheté », Asselin y fait allusion mais le Tribunal ne considère pas que cet allégué est supporté par une preuve quelconque.

[63] Conséquemment, le Tribunal commente plus d'à-propos à l'expression « Impropre à l'usage auquel on le destine » plaidée avec vigueur par les Bénéficiaires recherchant que cet énoncé s'applique au matériau.

[64] Il y a des décisions de la Cour d'appel qui peuvent sembler diverger sur la question pouvant être soulevée par l'art. 1726 C.c.Q. qui décrit la garantie sur «le bien et ses accessoires» et lie celle-ci entre autre à ce qu'il soit « ... impropre à l'usage auquel on le destine», utilisant le singulier pour «le bien» afin de caractériser l'usage de sa destination alors que l'art. 2103 utilise l'expression au pluriel pour l'entrepreneur qui «fournit les biens nécessaires» et «Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; ».

[65] Pour le lecteur, l'affaire *Deguisse c. Montminy* <sup>22</sup> est ce jugement phare en Cour supérieure (jugement de près de 3 000 paragraphes et plus de 40 bureaux d'avocats agissant sur des réclamations de près de \$200 millions) alors qu'un préjudice affecte des bâtiments - fondations ou les dalles dégradées suite à un gonflement du béton - et qui remonte à la fourniture de granulats (présence de pyrrhotite) par des carrières, aux tests et rapports géologiques et examens pétrographiques, aux bétonnières pour la fabrication du béton, aux coffreurs et entrepreneurs de construction des bâtiments.

---

<sup>21</sup> *Fédération, compagnie d'assurances du Canada c. Joseph Élie Itée* 2008 QCCA 582.

<sup>22</sup> *Deguisse c. Montminy*, 2014 QCCS 2672, paras [1056] à [1072] sur les 'coffreurs' et [1089 et 1090] pour la question de



- [66] Quoique non significatif pour nos fins particulières aux présentes, plus de 500 propriétaires dans *Deguisse* bénéficiaient de plans de Garantie alors en vigueur (GMN APCHQ et Qualité Habitation QH).
- [67] *Deguisse* adresse la qualification de vices de 2118 C.c.Q (vice de construction, de conception)) mais aussi de vice caché de 1726 et 2103 C.c.Q. et a d'ailleurs généré plusieurs arrêts subséquents de la Cour d'appel, incluant l'arrêt phare *SNC-Lavalin. c. Deguisse* (2020) <sup>23</sup>.
- [68] Notre intérêt particulier sur cette longue chaîne et saga judiciaire est entre autre aux nombres de jugements et d'arrêts qui traitent du sujet, que des décisions de notre Cour d'appel sont récentes, et de l'ensemble important de juges de nos Cours qui se sont penchés sur le sujet.
- [69] La Cour d'appel dans l'affaire *Pellerin* (2009) qui traite de la possible déduction de la valeur du bien prévue à 1727 C.c.Q. ne réfère pas directement à la question de la définition de bien de 1726 C.c.Q., mais on comprend par l'adjudication dans *Pellerin* que l'énoncé dans *Deguisse* (notant la référence aux 'coffreurs' i.e. pour fondation de béton qui sera reprise dans SNC Lavalin c Lafarge – ci-dessous)

« [1090] Cet arrêt [ndlr : *Pellerin* C.A.] porte sur la portée de la garantie de qualité de 2103. La Cour d'appel a statué que cette garantie porte sur l'ensemble de l'ouvrage et ne doit pas être répartie sur chacun des accessoires de la vente ce que les coffreurs recherchent. »

(nos soulignés)

mais le tribunal dans *Deguisse* conclut (s'appuyant entre autres sur l'art. 1733 C.c.Q. et la présomption applicable au vendeur professionnel) :

« [1092] On ne peut appliquer ces principes ni aux coffreurs ni aux bétonnières ni aux entrepreneurs qui sont tous présumés connaissent les vices des biens qu'ils vendent ou fabriquent. »

- [70] L'arrêt de la Cour d'appel dans l'arrêt *Installations GMR* (arrêt qui recherche l'application de 2118 C.c.Q. sur vice de conception mais qui adresse aussi une fourniture de matériaux) statue :

« [15] Rappelons que GMR est un entrepreneur qui, dans le cadre de ce projet, fournit également les matériaux ce qui la rend garante de leur qualité selon l'article 2103 C.c.Q. »

(nos soulignés)

---

<sup>23</sup> *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguisse* 2020 QCCA 495, paras 157 à 160. (Hon. G. Gagnon, L. Giroux, F. Pelletier, J.C.A.)





[71] Dans l'analyse de la responsabilité des coffreurs dans *Deguisse* qui plaident n'être que des vendeurs intermédiaires (ndlr : entre les carrières - fournisseurs premiers de granulats, les bétonnières de fabrication et ces coffreurs pour la coulée des fondations), la Cour supérieure cite entre autre le volume du Pr Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : Construction et rénovation* :

«Il faut garder à l'esprit que l'objectif visé par l'article 2103 C.c.Q. est de permettre au client de bénéficier de garanties additionnelles auxquelles le vendeur est tenu (...).

Son obligation ne se limite pas à celle que l'entrepreneur assume envers le client pour la réalisation de l'ouvrage, mais s'étend aussi à la conception et à la fabrication du bien et par le fait même, il sera tenu à une obligation de résultat quant à la qualité, la conformité et le fonctionnement du bien par rapport à l'usage auquel il est destiné ».

[72] La Cour d'appel dans *SNC-Lavalin. c. Deguisse*, précité, confirme la position prise par *Deguisse* <sup>24</sup>. On retiendra aussi l'arrêt de la Cour d'appel *SNC-Lavalin. c. Lafarge* (2023) <sup>25</sup> confirmant cette même approche en appel de *SNC-Lavalin inc. c. Lafarge Canada inc.* (2021) <sup>26</sup>,

[73] Conséquemment, la garantie des vices cachés au Règlement s'applique tant au Bâtiment qu'aux matériaux fournis dans la construction de celui-ci, et le concept de caractérisation de vice caché à la garantie de qualité '...impropre à l'usage auquel on le destine' s'applique au clin comme matériau.

[74] Toutefois, ce déficit d'usage n'est pas le cas dans les circonstances et preuve au dossier. Nous y reviendrons.

### **E. Bref commentaire - Délais de dénonciation et de découverte**

[75] En cours d'Instruction, sous plaidoirie, le Tribunal avise qu'il n'a pas l'intention de s'adresser à la question du délai de dénonciation tenant compte que cet élément n'est pas adressé spécifiquement à la Décision Adm comme élément de rejet de la réclamation des Bénéficiaires; toutefois, cet élément est soulevé lors de l'Instruction par Bédard et on se rappelle que l'Instruction et toute décision arbitrale est *de novo* d'une décision de l'Administrateur.

<sup>24</sup> Op. cit. *SNC-Lavalin inc. c. Deguisse*, paras 157 à 160.

<sup>25</sup> *SNC-Lavalin inc. c. Lafarge Canada inc.* 2023 QCCA 939, para. 71. (Hon. G. Cotnam, J. Dutil, B. Moore, J.C.A)

<sup>26</sup> *SNC-Lavalin inc. c. Lafarge Canada inc.* 2021 QCCS 279.



[76] Ceci entre autres parce que cet aspect de ces délais n'est pas la *ratio decidendi* des présentes mais je me permet malgré tout un bref rappel tenant compte et afin de ne pas passer sous silence la chronologie des événements identifiés aux présentes et de ne pas créer précédent non justifié.

[77] La Dénonciation du Point 2 (10 juin 2022) indique une 'date de première manifestation' de mars 2021 et on note une correspondance courriel des Bénéficiaires (Asselin) adressée à l'Entrepreneur (Girard et Julie Lamonde) du 5 mars 2021 (Pièce B-7):

« Par ailleurs, il faudra également traiter le cas du revêtement extérieur en bois, lequel s'écaille et dont une planche s'est même cassée. Julie nous a informés de la fermeture du fournisseur et que la situation serait évaluée au printemps. Je compte évidemment sur votre collaboration pour trouver une solution à ce problème encore une fois inacceptable, d'autant plus que cela joue sur l'esthétique de notre résidence. »

[78] Toutefois, par courriel du 14 août 2020 les Bénéficiaires avisent l'Entrepreneur (transmis à l'Administrateur le 30 septembre 2022, postérieurement à la visite des lieux du 30 août 2022, mais antérieur à la DécisionAdm) :

« Il faudra ajouter quelques petits correctifs supplémentaires ...

[...]

3 - le revêtement extérieur en bois a commencé à craquer à certaines place [sic] laissant la couleur s'écailler ... »

[79] La DécisionAdm fait mention de cette date du 14 août 2020 :

« ... nous comprenons qu'en date du 14 août 2020, les bénéficiaires ont demandé à l'entrepreneur de se déplacer afin qu'il puisse constater ce qu'ils ont remarqué, soit l'écaillage de la peinture à l'endroit du revêtement extérieur, première communication qui a nécessité plusieurs suivis dans le dossier. »

[80] Nonobstant le passage du temps de près de 22 mois entre ce constat initial d'août 2020 et la Dénonciation (10 juin 2022), la DécisionAdm stipule :

« Considérant que la problématique soulevée a été constatée en début de deuxième année depuis son installation; »

[81] Cette stipulation qui semble être le seul considérant à la DécisionAdm afin d'appliquer les dispositions de l'art. 10(4) du Règlement n'adresse qu'un concept (la découverte dans les 3 ans) alors que le Règlement requiert aussi que la dénonciation soit dénoncée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte et reprenant pour facilité de lecture:



« 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 [...]

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; »

(nos soulignés)

[82] Et l'art. 1739 C.c.Q. se lit :

« 1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. »

(nos soulignés)

[83] Cet aspect graduel dans les circonstances, s'il en est, entre août 2020 et mars 2021 est certes cristallisé au plus tard en mars 2021 tel que sous l'admission des Bénéficiaires à la Dénonciation, (voir aussi 2196 C.c.Q. <sup>27</sup>).

[84] Si requis pour adjudication, le passage du temps constitue un délai qui n'est pas raisonnable dans les circonstances, et l'art. 19.1 du Règlement ne pourrait être de secours aux Bénéficiaires alors que le délai est de plus d'un an et que la preuve ne milite pas à ce que « ... les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur. ».

[85] Le cœur du différend est à la caractérisation de vice caché de la problématique alléguée par les Bénéficiaires et décrite *inter alia* à la Dénonciation et à la Demande ARB.

## **F. Vice caché ou non**

[86] Les rapports d'experts et les témoignages respectifs, incluant le témoignage de l'inspectrice-conciliatrice Bédard sont contradictoires, à tout le moins quant à leurs constats de la présence ou non de voilement sur la portion du revêtement du Bâtiment en clin de bois.

---

<sup>27</sup> 2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois.



- [87] Les experts ont défini les expressions utilisées soit au Rapport Huot tel 'voilement', que les expressions utilisées lors de l'instruction en témoignage tels gauchissement, gondolement, ...; le Tribunal comprend que l'on s'adresse au même type de constat.
- [88] La DécisionAdm constate en août 2022 une « situation au revêtement de bois en façade, soit la présence de nœuds écaillés, de soulèvement de la moelle et de quelques fentes dans le revêtement de bois ».
- [89] Cet élément de voilement est lui aussi central selon le Tribunal à la caractérisation de vice caché pour le Point 2.

### *Rapport Huot*

- [90] On retrouve une illustration d'un voilement sous photographies du 22 août 2023 déposées par les Bénéficiaires (5 photos, Pièce B-14 pp. 3 à 7 de 9) avec un niveau à bulles appuyé sur une planche et une photographie d'une vue latérale d'un mur (Pièce B-14 p.8 de 9) et une photographie de front qui montre une planche fendue longitudinalement sur un ensemble de mur de 8 planches (Pièce B-14 p.9 de 9).
- [91] Les Commentaires sur les photographies jointes au Rapport Huot (8 photos, couvrant l'Extérieur – droite – arrière – avant), et dans chaque cas les mêmes commentaires, sont :
- Suintement de résine sur les nœuds de 100 o/o de la superficie du mur;
  - Suintage de gomme sur plusieurs planches;
  - Voilement de plusieurs planches;
  - Quelques planches sont fendues;
  - Soulèvement de la moelle.

et dans un seul cas, Extérieur (avant) (photo 8) un paragraphe additionnel qui indique :

- Teinture écaillée sur les nœuds sur 100 % de la surface du mur.
- Planches gauchies.

### *Les règles de l'art – Guides et Directives*

- [92] L'analyse des règles de l'art et les us de l'industrie qui découle de la liste précitée (au chapitre A. *DécisionAdm et Rapports*) des Guides et Directives (Pièces A-12 à A-18 incl.) est un compendium suffisamment exhaustif pour nos fins.
- [93] Le Guide des meilleures pratiques du Centre d'expertise sur la construction commerciale en bois Cecobois (nota : participation à la rédaction, 9 fabricants et



l'APCHQ, et contribution secondaire de MEL Innovation à la rédaction) a été financé via le ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation (Québec), le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs du Québec, ainsi que par Ressources naturelles Canada et a reçu l'aval du Conseil Canadien du bois.

- [94] Il est d'intérêt de citer certains extraits des Guides et Directives afin de cibler à ceux-ci les éléments décisionnels principaux de la DécisionAdm et des Rapports.

*Érosion de la teinture et décoloration*

- [95] On note que la décoloration est exclue de la garantie des fabricants et considérée comme question d'entretien et que la décoloration et l'érosion de la teinture sont considérées normales :

« 5. Érosion de la teinture et décoloration

L'érosion de la teinture et la décoloration sont considérés comme étant normaux et ne sont pas propres uniquement aux produits Maibec.

[...].

Quant à la décoloration, elle variera selon la couleur choisie et selon l'exposition au vent et au soleil. Étant donné que la décoloration n'est pas couverte par la garantie, il est important d'en tenir compte dans la planification de votre programme d'entretien. »<sup>28</sup>

et

« Tenant compte d'un « ...processus de peinture spécial, l'effet de couleur ne peut être reproduit en surface que dans notre usine : les retouches ne doivent pas dépasser la taille d'une pièce de monnaie de dix cents.

tous les 5 ans, une nouvelle application de teinture doit être fait sur l'ensemble du revêtement extérieur en bois Goodfellow. »<sup>29</sup>

et

« 3.2 Corrections mineures

Des corrections mineures seront nécessaires au fil des saisons à la suite d'égratignures ou de chocs provoqués pour diverses raisons [...] Un examen visuel demeure conseillé afin de procéder aux corrections requises [...]

Toutefois, il faut être conscient que la couleur du revêtement peut pâlir au fil des ans. »<sup>30</sup>

*Nœuds, suitement de résine, soulèvement de moelle, ...*

- [96] Les règles de l'art aux Guides et Directives s'accordent sur la caractérisation des nœuds surélevés et du renflement (soulèvement), tel que le reconnaît d'ailleurs le Rapport Huot à sa section 'Conclusion' :

<sup>28</sup> *Guide d'entretien - Revêtements extérieurs de bois véritable Maibec* (Pièce A-13).

<sup>29</sup> *Exigences De Manipulation et de Maintenance - Goodfellow* (Pièce A-17)

<sup>30</sup> *Guide des meilleures pratiques d'installation du revêtement extérieur en bois massif*, 2e éd., Cecobois (Pièce A-14)



« Nous sommes en accord avec l'administrateur lorsque celui indique que le soulèvement de la moelle et les fentes dans le bois sont généralement d'ordre esthétique et que des méthodes simples de réparations corrigeront la situation. »

et au fabricant Maibec :

« 6. Défauts mineurs des matériaux de bois véritable (lambris seulement)

Il est normal, lors de l'achat de matériaux de revêtement de bois véritable, qu'un pourcentage minime de planches soit affecté par l'un ou l'autre des défauts suivants :

- a. Nœuds surélevés
- b. Retrait des nœuds
- c. Renflement du cœur du bois

Bien que ces défauts soient rares, ils peuvent néanmoins apparaître en raison des caractéristiques intrinsèques du bois qui empêchent les fabricants de garantir à 100 % la stabilité du matériau. Si l'un ou l'autre de ces défauts apparaissait, utilisez une teinture recommandée par Maibec pour protéger toute section de bois nu. »<sup>31</sup>

et à Cecobois :

« 3. Entretien – 3.1. Nettoyage

Certaines essences de bois peuvent être propices à un écoulement de sève suite à une exposition du revêtement aux températures chaudes de l'été. Pour l'éliminer, la sève doit être broyée à sec lorsqu'elle est sèche avec une simple brosse non métallique. »<sup>32</sup>

### *Installation*

[97] Tous et chacun des Rapports et des Guides et Directives reconnaissent qu'une installation inadéquate emporte des conséquences négatives à la circulation d'air derrière le parement et peuvent causer un voilement (gauchissement) des planches qui peuvent affecter la performance et durabilité du parement, et créer une tension ou torsion sur la fixation du clin, tel cet extrait du Guide de Maibec :

« Le revêtement extérieur constitue le premier plan de protection contre les infiltrations d'eau, mais celui-ci n'est pas étanche. L'accumulation d'eau et la variation des niveaux d'humidité derrière le revêtement peuvent entraîner le gauchissement des planches, causer la formation de moisissures et de pourriture à l'intérieur du mur et affecter ainsi la performance, la durabilité et l'apparence de ce dernier.

La ventilation du mur est d'autant plus importante lorsqu'un revêtement de couleur foncée et/ou un isolant rigide sont utilisés. Un revêtement de couleur

<sup>31</sup> Op. cit. *Guide d'entretien*, Maibec (Pièce A-13)

<sup>32</sup> Op. cit. *Guide des meilleures pratiques*, Cecobois (Pièce A-14)



foncée absorbe davantage la chaleur et est plus sollicitée par des dilatations thermiques. L'isolant rigide contribue également à limiter la migration de la chaleur. »

- [98] Cet aspect causal au parement et clin d'une installation inadéquate est d'intérêt et nous y reviendrons.

#### *Voilement*

- [99] Le Rapport Huot fait référence à un voilement excessif de la planche, sans toutefois le quantifier. On retrouve toutefois au Centre d'expertise Cecobois et d'abondant au Guide Goodfellow les paramètres d'amplitude que ces documents identifient comme ondulation, que l'on comprend, illustrations à l'appui, référer au voilement, soit Cecobois:

#### « 1.3 Redressement et correctifs au mur

Des différences importantes de planéité entre deux ou plusieurs fourrures adjacentes déformeront le revêtement mural et les ondulations résultantes seront parfois facilement visibles selon l'incidence de la lumière. Des ondulations importantes risquent également de trop contraindre les systèmes de fixation à maintenir le revêtement en place.

Des corrections sont recommandées lorsque l'amplitude d'ondulation est supérieure à 5 mm (0,2 po) d'une fourrure par rapport aux deux fourrures adjacentes. »<sup>33</sup>

et Goodfellow qui reprend l'amplitude et ajoute (alors que le détaillé de Cecobois est illustratif sur le sujet de l'installation des fourrures) :

#### « 1.3 Redressement et correctifs au mur

Des corrections sont recommandées lorsque l'amplitude d'ondulation est supérieure à 5 mm (0,2 po) d'une fourrure par rapport aux deux fourrures adjacentes.

La dimension des fourrures, leur disposition et leur espacement dépendent principalement du profil de revêtement utilisé (largeur, épaisseur) et de l'orientation des planches de revêtement (horizontale, verticale, diagonale). »<sup>34</sup>

alors que le Tribunal souligne que l'espacement des fourrures verticales applicable est de 16" c/c (centre à centre) ce qui lui permet de visualiser et saisir l'amplitude de 5mm sur une distance de 32" (i.e. distance de deux fourrures adjacentes afin d'évaluer l'amplitude de l'ondulation une fourrures entre les adjacentes).

<sup>33</sup> Idem, *Guide des meilleures pratiques*, Cecobois.

<sup>34</sup> *Directives d'installation pour le revêtement de bois Goodfellow* (Pièce A-15)



[100] Le Tribunal est d'avis, suite à une analyse des photographies du clin et tenant compte de la preuve au dossier, tant documentaire que testimoniale, incluant les Guides et Directives, qu'un voilement, s'il en est, n'est pas généralisé et que l'amplitude d'ondulation ne rencontre pas une conclusion de correctifs et de vice caché pour fins de couverture au Plan, et tenant compte que la preuve est silencieuse sur la nécessité de s'adresser à un défaut de fixation du clin, au contraire.

[101] En effet, une installation inadéquate peut être une des causes potentielles des constats de la surface extérieure du clin, mais le Rapport Huot ne conclut pas sur la question d'installation (ce qui est compréhensible tenant compte du descriptif de son mandat qui vise vérification et constat '...des dommages aux finis du revêtement de clin' et sans plus).

[102] À l'inverse la DécisionAdm indique (précité) :  
« le revêtement ne démontrait pas de signe significatif pouvant expliquer une mauvaise installation du matériau. »

et le Rapport LeBlanc indique :  
« Aucun élément dans l'installation ne compromet la durée de vie de ce lambris installé selon les meilleurs pratique de construction et avec soin. »

et les témoignages à l'Instruction se sont penchés en détail sur les vérifications ou non des éléments principaux à constater pour commenter sur l'installation (non pas quant à la fixation, mais à la présence d'espaces de circulation en bas et haut du mur de parement), incluant par le Tribunal qui était déjà familier avec ces questions et sa revue préalable à l'Instruction des Guides et Directives.

[103] Les Bénéficiaires ont plaidé les conclusions du Rapport Huot, et le Tribunal leur a souligné la nécessité d'une inférence caractérielle, et, pour nos fins en extrait, souligne à titre d'exemples le ton et teneur de celles-ci (les passages soulignés sont du Tribunal):

«... une installation sans ventilation adéquate risque de faire suinter la résine du bois faisant par le fait même décoller le fini ...

... Cependant le voilement des planches ainsi que le suintement de résine sur les nœuds, contrairement aux conclusions de l'administrateur de la garantie, peuvent être tributaire d'une mauvaise installation et ou de mauvaise entreposage ...

... Si aucune intervention ne survient à court ou moyen terme rendra le matériau impropre à l'usage pour lequel il est destiné.

... Cependant lorsque les fentes sont tributaire d'un voilement excessif de la planche, ... »





[104] Quant à une inférence par le Tribunal, cette inférence est par présomption de faits <sup>35</sup> soit inférer l'existence d'un fait inconnu à partir de faits connus, ces derniers étant des indices établis selon une balance des probabilités, tel que nous le rappelle notre Cour d'appel récemment (2022, l'affaire 'Dunkin') <sup>36</sup> reprenant l'analyse de l'Hon. A. Lamer (alors de la Cour d'appel, par la suite Juge en chef de la Cour Suprême) dans l'affaire *Longpré* <sup>37</sup>, le tout tel que confirmé par la Cour Suprême en 2015 dans l'affaire *Hinse* <sup>38</sup>.

[105] Le Tribunal ne peut par inférence rejoindre les considérations que les Bénéficiaires plaident, alors que l'ensemble des commentaires ou conclusions du Rapport Huot sont prospectives (requérant inférence) ou conditionnelles (sujet par exemple à vérification de l'installation – alors que la preuve d'installation inadéquate n'est pas au dossier, au contraire).

## XII. REMBOURSEMENT

[106] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les frais d'expertise réclamés par les Bénéficiaires ne doivent pas être remboursés.

## XIII. CONCLUSIONS PRINCIPALES

[107] En sommaire, une lecture des Guides ou Directives et analyse des règles de l'art et l'ensemble de la preuve au dossier, portent à conclusion que la problématique soulevée par le Point 2 n'est pas un vice caché emportant couverture de la Garantie, incluant qu'il n'y a pas de détérioration sur le clin qui survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce qui peut alors emporter la présomption de 1729 C.c.Q., ce qui n'est pas le cas dans les circonstances.

1729. En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

(nos soulignés)

---

<sup>35</sup> 2846. La présomption est une conséquence que la loi ou le tribunal tire d'un fait connu à un fait inconnu.

<sup>36</sup> 2968-7654 *Québec inc. c. 3089-8001 Québec inc.*, 2022 QCCA 91.

<sup>37</sup> *Longpré v. Thériault*, [1979] C.A. 258, p. 262.

<sup>38</sup> *Hinse v. Canada (Attorney General)*, 2015 SCC 35, paragr. 71.



#### **XIV. COÛTS D'ARBITRAGE**

[108] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 al. 2 du Règlement, ordonne que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage sauf quant à un montant de 50\$ qui se doit d'être assumé par les Bénéficiaires.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[109] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

[110] **ORDONNE** en conformité du Règlement que les Bénéficiaires assument un montant de cinquante dollars (50\$) des coûts du présent arbitrage avec les intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de trente (30) jours;

[111] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage, sauf à distraire un montant de 50\$ payable par les Bénéficiaires, à la charge de La Garantie Construction Résidentielle avec les intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de trente (30) jours.

DATE: 19 décembre 2023



M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart,  
Arbitre



## ANNEXE A

Philippe Asselin & Jérôme Labadie  
c.  
9248-6851 Québec inc. / Corten, Développements Immobiliers  
et  
Garantie de construction Résidentielle (GCR)  
CCAC no S22-111001-NP

### Décision arbitrale en gestion d'instance

#### Motifs

CONSIDÉRANT les dates des constats et rapports d'expertise respectifs et de la visite des lieux par l'inspecteur-conciliateur indiquée à la décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022 et du contenu de chacun des rapports et décision;

CONSIDÉRANT les propositions et commentaires des Bénéficiaires et du procureur de l'Administrateur respectivement en date du 17 août 2023;

CONSIDÉRANT les dispositions de l'art. 118 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ c B-1.1, r 8 quant à la discrétion du Tribunal relativement entre autre à une visite des lieux;

CONSIDÉRANT que pour fins de caractérisation d'expert et donc de caractériser les rapports déposés par (i) les Bénéficiaires (Groupe CEBQC – Martin Huot, pièce B-11) (ii) l'Entrepreneur, rapport D.R.LeBlanc (son auteur), pièce E-1), et (iii) la décision de l'administrateur précitée objet de l'arbitrage, le Tribunal requiert que les auteurs des rapports et l'inspecteur conciliateur (M.-P. Bédard) soient disponibles lors de l'Instruction pour visioconférence, à toute fins que de droit;

CONSIDÉRANT l'alinéa 4 de l'art. 280 C.p.c. dont peut s'inspirer le Tribunal et l'art. 2810 C.c.Q.;

CONSIDÉRANT les commentaires des Bénéficiaires à leur courriel du 17 août 2023 16 :58 et les art. 2803 et ss C.c.Q. relativement au fardeau de preuve applicable;

#### Dispositif

Le Tribunal considère qu'il n'est pas requis de pourvoir à une visite des lieux dans le cadre des présentes dans l'état du dossier en date des présentes;

CONFIRME que l'Instruction sera par visioconférence débutant à 09h30 le 24 août 2023 (lien Zoom à recevoir du Tribunal – dont transmission subséquente aux témoins respectifs sont de la responsabilité respective des Parties et l'Administrateur, selon le cas);

ORDONNE que les témoins auteurs des rapports CEBQC et D.R.LeBlanc et l'inspecteur conciliateur M.-P. Bédard soit disponibles à 09h30 le 24 août 2023 par le lien zoom visioconférence précité afin de recevoir les instructions du Tribunal quant au déroulement de l'Instruction;

ORDONNE que les Parties et procureur de l'Administrateur transmettent en temps opportun à leurs témoins respectifs les ordonnances écrites du Tribunal relativement aux visioconférences (qui seront transmises ultérieurement par le Tribunal – préalablement à l'Instruction);



ORDONNE, s'inspirant de l'art. 268 C.p.c., et de son pouvoir de gestion d'instance, que les documents visant :

- (i) les exigences des manufacturiers Goodfellow et Malbec, et le Guide des meilleures pratiques Cecobois, tels que cités à la décision de l'Administrateur, point 2,
- (ii) les documents de référence cités aux conclusions du rapport CEBCQ, et
- (iii) la garantie de MEL Innovation, cité à la lettre du 3 mars 2023 de D.R. LeBlanc

**soient déposés au Tribunal et transmis aux autres parties ou Administrateur**, selon le cas, par chacun des Parties et de l'Administrateur respectivement **le ou avant le 22 août 2023, 15h00** (le Tribunal veut pouvoir constater, et comparer, s'il en est, les versions);

DE PLUS, les Parties étant maîtres de leur preuve, le Tribunal n'émet pas d'ordonnance ou de direction relativement au commentaire des Bénéficiaires « ... demander à notre expert un complément afin de répondre au questionnement soulevé par Me Nantel et afin de communiquer au besoin des photos supplémentaires, ... ».

Par Ordre.

*Frais à suivre.*

Date : 18 août 2023

[original signé au dossier du Greffe]  
Me Jean Philippe Ewart, Arbitre

