

# ARBITRAGE

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

---

CANADA  
Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 215237-10550  
N° dossier CCAC : S24-042301

---

Entre

**9206-8683 Québec Inc./ Les Constructions Paul Morneau (2009)**  
Entrepreneur

ET

**Valérie Côté**  
**Et**  
**René Michaud**  
Bénéficiaires

ET **Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : M<sup>e</sup> Gilles-Étienne Lemieux  
Valérie Côté  
René Michaud

Pour l'Entrepreneur : Yan Morneau  
Mike Morneau  
Éric Coulombe

Pour l'Administrateur : absent

Date de l'audience : 20 août 2024

Date de la sentence : 10 septembre 2024

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES:

Valérie Côté  
René Michaud  
3 rue du Bocage  
Cap-Chat, Qc. G0J 1E0  
a/s M<sup>e</sup> Gilles-Étienne Lemieux  
Stein Monast S.E.N.C.R.L.  
70, rue Dalhousie, bureau 300  
Québec, Qc. G1K 4B2

### ENTREPRENEUR :

9206-8683 Québec Inc./  
Les Constructions Paul Morneau (2009)  
a/s Yan Morneau  
87, rue Saint-Germain Est, bureau 102  
Rimouski, Qc. G5L 1A5

### ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

### Tribunal d'arbitrage

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

### Pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 mai 2022;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 mai 2022;
- A-3 Formulaire d'inspection préreception daté du 3 mai 2023;
- A-4 Lettre des avocats des Bénéficiaires datée du 9 juin 2023, incluant :
  - > Rapport d'expertise de Luc Babin Consultant inc. préparé par M. Luc Babin, ing. Et daté du 16 mai 2023 (voir A-14);

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 3 juillet 2023, incluant
  - > Formulaire de dénonciation daté du 28 juin 2023;
  - > Annexe au formulaire de dénonciation;
- A-6 Formulaire de réclamation daté du 24 juillet 2023;
- A-7 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 28 juillet 2023, incluant :
  - > Formulaire de dénonciation daté du 27 juillet 2023;



A-8 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 7 août 2023, incluant:

- > Formulaire de dénonciation daté du 25 avril 2023 (voir A-5);
- > Formulaire de dénonciation daté du 27 juillet 2023 (voir A-7);
- > Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

A-9 En liasse, échange de courriels entre M. René Bélanger de Vicwest et les Bénéficiaires en date du 27 avril 2023, incluant :

- > Confirmation de commande datée du 5 avril 2022;
- > Photos incluses dans le courriel;

A-10 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 21 juillet 2023. Réf : Points 3 et 4, incluant :

A-11 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 21 juillet 2023. Réf : Points 3 et 4, incluant :

- > Diverses photos des points 3 et 4;

A-12 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires, et l'Administrateur entre les dates du 14 et du 19 septembre 2023. Réf : Travaux à faire, incluant :

- > Deuxième complément à la dénonciation;
- > Photos du remblai;

A-13 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 21 juillet 2023. Réf : Interventions de l'Entrepreneur;

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

A-14 Rapport d'expertise de Luc Babin Consultant inc. préparé par M. Luc Babin, ing. Et daté du 16 mai 2023;

A-15 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur  
Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-16 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 4 mars 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-17 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 13 mai 2024, incluant:

- > Courriel et lettre de demande d'arbitrage de l'entrepreneur datée du 2024-04-23;
- > Décision de l'Administrateur datée du 4 mars 2024 (voir A-16);

A-18 Curriculum Vitae du conciliateur.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes à l'audition du moyen préliminaire :

- B-1 Décision de l'Administrateur;
- B-2 Courriel de Yan Morneau;
- B-3 Lettre contestation;
- B-4 Lettre de notification de la demande;
- B-5 Courriel du Greffe daté du 2024-06-14.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes à l'audition au fond :

- B-1 Notes relativement à la rencontre avec Éric Coulombe du 7 janvier 2021;
- B-2 Notes relativement à la rencontre avec Éric Coulombe du 8 octobre 2021;
- B-3 Notes relativement à la rencontre avec Éric Coulombe du 11 mars 2022;
- B-4 Notes relativement à la rencontre avec Éric Coulombe de mai 2022;
- B-5 Notes relativement à la rencontre avec Éric Coulombe du 18 septembre 2022;



- B-6 Notes relativement à la rencontre avec Éric Coulombe du 20 septembre 2022;  
 B-7 Notes relativement à la rencontre avec Éric Coulombe du 9 octobre 2022  
 B-8 Notes relativement à la rencontre avec David Michaud du 15 octobre 2022;  
 B-9 Mise en demeure du 11 avril 2023;  
 B-10 Plan d'intervention préparé par Yan Morneau;  
 B-11 Vidéos et photographies, en liasse;  
 B-12 Vidéos, en liasse;  
 B-13 Photographies, en liasse;  
 B-14 Preuves de paiement, Maisons Patriote;  
 B-15 Preuves de paiement, TrioC.

INTRODUCTION.....	4
TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE .....	10
Éric Coulombe .....	10
Mike Morneau.....	15
Yan Morneau.....	16
Valérie Côté .....	16
Contre-preuve de Yan Morneau .....	25
PLAIDOIRIES .....	26
Entrepreneur .....	26
Bénéficiaires.....	27
En réplique .....	29
DÉCISION .....	30
Introduction.....	30
Recours en vertu du <i>Règlement</i> .....	30
Contrat d'entreprise et contrat de garantie du 10 mai 2022.....	33
1. Point 8 « Portes et Fenêtres » et Point 12 « Séjour, salle à manger et chambres – isolation » ET .....	35
4. Point 13 « Poutre fissurée ».....	35
3. Ébénisterie exclue au contrat ET.....	35
6. Changements avec sous-traitants : Point 9 La finition du Hall d'entrée et Point 15 Base de la douche et Point 19 Mezzanine Revêtement en pin.....	35
7. Aucun paiement à ce jour.....	37
Demande d'arbitrage accueillie : 2. Robinet extérieur .....	37
DÉLAI D'EXÉCUTION.....	40
FRAIS .....	41
CONCLUSION .....	41

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur du 4 mars 2024, produite auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) et par la nomination du soussigné comme arbitre le 14 juin 2024.
- [2] Par courriel du 4 juin 2024, l'Administrateur GCR écrivait aux parties :

Il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.



En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.

[3] Lors d'une audience sur moyen préliminaire du 27 juin dernier<sup>1</sup>, l'Entrepreneur a affirmé que les différends qu'il avait avec la décision de l'Administrateur du 4 mars 2024 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont (note : depuis lors, le *point 14 – baignoire* a été retiré de la liste, les Bénéficiaires ayant affirmé que les travaux correctifs avaient été effectués à la suite de la décision de la GCR) :

[3.1] **1. Portes et fenêtres non fournies par notre entreprise;**

[3.1.1] Point 8 « Portes et Fenêtres » ;

3.1.1.1. dans sa décision du 4 mars 2024, l'Administrateur avait statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 22 juin 2023, tel que mentionné au rapport de l'inspecteur en bâtiment qu'ils ont mandaté, Luc Babin consultant inc., que **l'application de scellant au pourtour des ouvertures est déficiente, de même que des cadrages de la partie cathédrale ressortent, qu'il y a infiltration d'eau aux portes-fenêtres et de légères déformations des cadrages en pvc à l'annexe et à la mezzanine.**

Lors de l'inspection en compagnie des bénéficiaires et de l'entrepreneur, le soussigné a pris connaissance des éléments de la dénonciation dans le rapport de l'expert des bénéficiaires, et sur place a observé la problématique relative à l'application déficiente du scellant au pourtour des ouvertures, de même que des cadrages de la partie cathédrale qui ressortent, de l'infiltration d'eau aux portes-fenêtres et de la légère déformation des cadrages en pvc à l'annexe et à la mezzanine.

L'entrepreneur devra régler la problématique de scellant au pourtour des ouvertures, de même que des cadrages de la partie cathédrale qui ressortent, tout comme il devra s'assurer que cesse l'infiltration d'eau aux portes-fenêtres et il devra corriger la légère déformation présente aux cadrages de pvc de l'annexe et de la mezzanine.

[3.1.2] à l'audience, l'Entrepreneur affirme que la dénonciation des Bénéficiaires a été traitée sous deux points dans la décision de la GCR, et que sa demande d'arbitrage porte aussi sur le *point 12. Séjour, salle à manger et chambres – isolation* ;

<sup>1</sup> *Côté et 9206-8683 Québec inc. (Constructions Paul Morneau (2009))*, 2024 CanLII 71475 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/k632j>>



Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 22 juin 2023, tel que mentionné au rapport de l'inspecteur en bâtiment qu'ils ont mandaté, Luc Babin consultant inc., des problématiques d'isolation à certains endroits de la résidence, de même que la présence de givre fut remarquée par les bénéficiaires.

Lors de l'inspection en compagnie des bénéficiaires et de l'entrepreneur, le soussigné a pris connaissance des éléments de la dénonciation dans le rapport de l'expert des bénéficiaires et de la problématique de froid en fonction des images de l'expertise thermique effectuée par l'expert à différents endroits dans la résidence.

Selon l'expert des bénéficiaires, les endroits problématiques sont :

1. Le pourtour de la porte d'entrée avant (problématique de fondation non isolée du portique) du rez-de-chaussée
2. Le mur de la porte d'entrée avant du rez-de-chaussée
3. Le mur de l'entrée avant donnant dans la salle de bain du rez-de-chaussée
4. Les deux coins de mur de la chambre avant du rez-de-chaussée
5. Le mur de la garde-robe de la chambre du rez-de-chaussée
6. Le plancher de la mezzanine donnant dans le vide sous-toit de la chambre
7. Le mur arrière de la section cathédrale du salon du rez-de-chaussée
8. Le bas de la porte-fenêtre arrière du salon/cuisine du rez-de-chaussée

L'entrepreneur devra procéder aux vérifications requises aux endroits précédemment mentionnés, en corrigeant si requis afin d'obtenir une isolation adéquate auxdits endroits déterminés par l'expert comme étant problématiques

[3.2] **2. Robinet extérieur n'est pas au plan donc par conséquent où est ma responsabilité?**

[3.2.1] Point 5 « Fondation – Robinet Extérieur » ;

3.2.1.1. dans sa décision du 4 mars 2024, l'Administrateur avait statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 22 juin 2023, tel que mentionné au rapport de l'inspecteur en bâtiment qu'ils ont mandaté, Luc Babin consultant inc., que l'installation des robinets extérieurs n'a pas été réalisée.



Lors de l'inspection en compagnie des bénéficiaires et de l'entrepreneur, le soussigné a observé que l'entrepreneur est partiellement intervenu en procédant à l'ajout d'un robinet extérieur, omettant toutefois l'installation de l'autre robinet, tel qu'il avait été prévu.

L'entrepreneur devra finaliser les travaux à l'endroit du robinet en place en le fixant adéquatement et en procédant à l'application du scellant au revêtement ayant été endommagé lors de l'installation, de même qu'il devra procéder à l'ajout du robinet extérieur à l'endroit déterminé avec les bénéficiaires

[3.3] **3. Ébénisterie non incluse dans le contrat,**

[3.3.1] Point 19 « Mezzanine Revêtement en Pin » ;

3.3.1.1. dans sa décision du 4 mars 2024, l'Administrateur avait statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 22 juin 2023, tel que mentionné au rapport de l'inspecteur en bâtiment qu'ils ont mandaté, Luc Babin consultant inc., que certaines planches du revêtement en pin ne sont pas adéquatement fixées.

Lors de l'inspection en compagnie des bénéficiaires et de l'entrepreneur, le soussigné a été en mesure d'observer que cinq planches du revêtement du plafond de la mezzanine ne sont pas adéquatement fixées.

L'entrepreneur devra intervenir afin de corriger et fixer adéquatement les cinq planches de pin au plafond de la mezzanine.

[3.4] **4. Dans le rapport il y est mentionné qu'il y avait une poutre fissurée, nous n'avons pas fourni de poutre [...] ;**

[3.4.1] Point 13 « Cuisine et Salle de Bain – Poutre Apparente Fissurée » ;

3.4.1.1. dans sa décision du 4 mars 2024, l'Administrateur avait statué :

« Une poutre de soutien de la mezzanine s'est cassée à la verticale par une nuit très froide dans la salle de bain ».

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 22 juin 2023, tel que mentionné au rapport de l'inspecteur en bâtiment qu'ils ont mandaté, Luc Babin consultant inc., qu'une poutrelle de plancher est fissurée et ils en demandent le remplacement.

Lors de l'inspection en compagnie des bénéficiaires et de l'entrepreneur, le soussigné a pris connaissance de l'élément de la dénonciation dans le rapport de l'expert des bénéficiaires et



sur place a observé qu'une poutrelle de plancher est fissurée et nécessite d'être remplacée.

L'entrepreneur devra procéder au remplacement de la poutrelle de plancher qui est fissurée

[3.5] **(note : l'élément 5 avait été retiré) 6. Plusieurs changements sans préavis avec le sous-traitant [...]**

[3.5.1] Point 9 « Hall d'Entrée » ;

3.5.1.1. dans sa décision du 4 mars 2024, l'Administrateur avait statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 22 juin 2023, tel que mentionné au rapport de l'inspecteur en bâtiment qu'ils ont mandaté, Luc Babin consultant inc., la présence de déficiences au parement du hall d'entrée, d'infiltration d'eau et de la présence de plusieurs planches endommagées.

De plus, la finition et le scellement des ouvertures sont à faire, de même que des planches sont mal fixées.

Selon l'analyse du dossier et des commentaires des bénéficiaires et du représentant de l'entrepreneur, il a été confirmé que certains travaux ont été entrepris par l'entrepreneur, lesquels n'ont toutefois pas été complétés.

L'entrepreneur devra compléter les travaux d'installation, de même qu'il devra corriger les déficiences au parement du hall d'entrée, déterminer la source de l'infiltration d'eau et corriger les planches endommagées.

De plus, la finition et le scellement des ouvertures sont à faire, tout comme il devra également fixer adéquatement les planches le nécessitant.

[3.5.2] Point 15 « Cuisine et Salle de Bain – Base de la Douche » ;

3.5.2.1. dans sa décision du 4 mars 2024, l'Administrateur avait statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 22 juin 2023, tel que mentionné au rapport de l'inspecteur en bâtiment qu'ils ont mandaté, Luc Babin consultant inc., que la base de la douche craque de façon anormale

Lors de l'inspection en compagnie des bénéficiaires et de l'entrepreneur, le soussigné a pris connaissance de l'élément de la dénonciation dans le rapport de l'expert des bénéficiaires, et sur place a été en mesure d'entendre les craquements à la base de la douche.



Selon l'analyse du dossier et des commentaires des bénéficiaires et du représentant de l'entrepreneur, il appert que des travaux ont été entrepris par l'entrepreneur, lesquels ne sont toutefois pas complétés.

L'entrepreneur devra effectuer les travaux correctifs requis afin de régler les craquements audibles à la base de douche.

[3.5.3] Point 19 « Mezzanine – Revêtement en Pin » ;

3.5.3.1. dans sa décision du 4 mars 2024, l'Administrateur avait statué :

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une correspondance du 22 juin 2023, tel que mentionné au rapport de l'inspecteur en bâtiment qu'ils ont mandaté, Luc Babin consultant inc., que certaines planches du revêtement en pin ne sont pas adéquatement fixées.

Lors de l'inspection en compagnie des bénéficiaires et de l'entrepreneur, le soussigné a été en mesure d'observer que cinq planches du revêtement du plafond de la mezzanine ne sont pas adéquatement fixées.

L'entrepreneur devra intervenir afin de corriger et fixer adéquatement les cinq planches de pin au plafond de la mezzanine.

[3.6] **7. Aucun paiement à ce jour malgré qu'ils habitent la résidence**

[3.6.1] l'Entrepreneur affirme que, malgré la mention au formulaire de réclamation des Bénéficiaires (à la page 47 du cahier de pièces de l'Administrateur) à l'effet que la Bénéficiaire écrit avoir payé une somme (note du Tribunal : il n'est question que de la soumission originale de TrioC avec un solde impayé de \$5,590 plus un non-paiement d'un ajout demandé de \$6,000), il *n'a jamais reçu aucune somme d'argent* ;

[3.6.2] à la question du Tribunal si la décision de la GCR en parle, il répond que c'est pour cela qu'il voulait parler à Monsieur Bérubé, il y avait des choses qu'ils avaient discutées et ce n'était pas dans la décision, ou c'est rapporté autrement dans la décision.

[4] Enfin, dans sa sentence intérimaire du 29 juin dernier<sup>2</sup>, le Tribunal a accueilli la demande des Bénéficiaires à ce que le rapport d'expert de feu l'ingénieur Luc Babin (pièce A-14) fasse partie de la preuve comme son témoignage par écrit.

<sup>2</sup> *Côté et 9206-8683 Québec inc. (Constructions Paul Morneau (2009))*, 2024 CanLII 71475 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), par. [107] <<https://canlii.ca/t/k632j>>.



## TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE

### Éric Coulombe

- [5] Éric Coulombe est ingénieur<sup>3</sup> en construction et entrepreneur général en construction dans la région de Sainte-Anne-des-Monts ; il est seul actionnaire et président de TrioC [ici, sous-traitant de l'Entrepreneur Constructions Paul Morneau].
- [6] Il a témoigné avec l'aide de ses notes écrites qu'il a lui-même rédigées et qu'il a communiquées après son témoignage à la demande du procureur des Bénéficiaires.
- [7] À l'été 2020 [note : le contrat d'entreprise avec Constructions Paul Morneau a été signé en 2022], les Bénéficiaires lui ont fait part de leur projet de construction d'une maison neuve à Cap-Chat (Gaspésie).
- [8] Il a discuté des aspects techniques du projet par différents échanges avec les Bénéficiaires en 2021 et 2022 ; ils voulaient qu'il les conseille et qu'il construise leur maison.
- [9] Il leur a recommandé de faire affaires avec un fabricant de maison usiné pour choisir un bâtiment qui réponde à leurs besoins.
- [10] Les Bénéficiaires ont choisi Maisons Patriote [note : *Patriote - Maisons et Chalets*, que tous les témoins ont appelé *Maisons Patriote*] pour les plans et devis et les composantes préfabriquées ;
- [10.1] c'est une maison en panneaux avec un kit livré sur le chantier.
- [11] En février 2022, les Bénéficiaires lui ont dit que leur financement se faisait avec la SCHL ;
- [11.1] lui, il avait compris qu'une auto-construction<sup>4</sup> n'était pas possible pour un financement avec la SCHL ; et
- [11.2] il a dû se soustraire du processus parce que sa société TrioC n'a plus la licence 1.1.1 [note : concernant les bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie classe I] ; et
- [11.3] comme il n'avait pas la licence, il leur a dit qu'il ne pouvait pas le faire ; et
- [11.4] il leur a recommandé de se trouver un entrepreneur qui avait les licences requises, accrédité par la *Garantie Maisons Neuves* (aujourd'hui GCR).
- [12] Quelques semaines plus tard, les Bénéficiaires lui ont dit avoir commandé leur kit de Maisons Patriote et qu'ils n'avaient personne pour la construire ;
- [12.1] lui il a conclu qu'ils avaient commandé leur kit de Maisons Patriote avant même d'avoir leur financement car ils n'avaient pas d'entrepreneur.

<sup>3</sup> Depuis plus de vingt ans d'après le tableau de l'Ordre.

<sup>4</sup> Le Tribunal est au courant de l'arrêt de la Cour d'appel sur l'auto-construction dans : *MVP Rénovation (2009) inc. c. Garantie de construction résidentielle (GCR)*, 2021 QCCA 1449 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jjdz6>>.



- [13] Au début avril 2022, ils sont revenus le voir, un peu en panique disant qu'ils n'avaient personne de disponible pour construire leur maison ;
- [13.1] ils ont communiqué à quelques reprises avec lui pour qu'il trouve une solution quant au plan de garantie et ils lui ont envoyé un texto à l'effet que la Banque attendait la garantie pour poursuivre l'analyse.
- [14] Il a fini par flancher et a demandé à son partenaire Yan Morneau qui avait ses licences s'il pouvait le superviser pour effectuer les travaux pour construire leur maison ;
- [14.1] le Tribunal lui a demandé le sens du mot « partenaire », le témoin n'a fait que répéter que c'était de le superviser pour qu'il construise la maison, ils avaient déjà fait des travaux comme cela dans le passé, où lui il était son sous-traitant pour le plan de garantie et ça avait bien été, ils avaient l'expérience de travailler ensemble.
- [15] C'était dans des bonnes intentions, pour aider les Bénéficiaires dans ce projet, ça faisait deux ans qu'ils en parlaient.
- [16] Le contrat d'entreprise entre Constructions Paul Morneau et les Bénéficiaires a été signé par ces derniers le 10 mai 2022 (pièce A-1) et ces derniers ont pu le transmettre à leur Banque.
- [17] Lui il avait préparé une soumission pour les travaux qu'il avait à faire [le document est daté du 11 mai 2022], il leur a demandé de signer cette soumission le 2 juin (Annexe A du rapport Babin, pièce A-14 (p. 157/364 du cahier de pièces de l'Administrateur)) ;
- [17.1] le Tribunal note, puisqu'il en sera abondamment question, que la soumission mentionne « Ébénisterie (exclus) ».
- [18] Il a eu des rencontres avec Maisons Patriote pour savoir ce que Patriote allait envoyer sur le terrain car c'était un kit acheté par les Bénéficiaires ; Maisons Patriote lui a donné une liste.
- [19] Tout le kit de la structure est arrivé par Maisons Patriote qui a fait la maison au complet, c'était des murs préfabriqués incluant l'isolation, le pare-vapeur et le pare-intempérie, le lattage autour, on était prêt à mettre les finitions sur les murs une fois assemblés ;
- [19.1] les fermes de toit étaient toutes séparées, on les a assemblées sur place sur le toit, les murs étaient isolés mais pas le toit, lui il a isolé le toit, installé les membranes, etc.
- [20] Les murs intérieurs étaient isolés.
- [21] Maisons Patriote a aussi livré les portes et fenêtres, lui (TrioC) les a installées un coup livrées.
- [22] Il a fait les travaux et il a ajouté des suppléments.
- [23] Lors des travaux, les Bénéficiaires étaient sur place tous les jours ;



- [23.1] directement dans les fondations, parfois ils amenaient de la visite, il les a laissés faire parce que c'était presque familial, on se parlait depuis longtemps, ça allait bien.
- [24] Tout au long du processus il a eu une bonne relation avec les Bénéficiaires ;
- [24.1] il avait une dame sur place avec qui la Bénéficiaire a discuté pour faire des modifications mineures au plan, soit des suppléments (extras) ;
- [24.2] elle les avait même invités à une petite réception après son emménagement mais ses ouvriers et lui ne se sont pas présentés, étant fatigués.
- [25] Les Bénéficiaires avaient un délai où ils devaient quitter leur maison pour embarquer dans la nouvelle maison en construction ;
- [25.1] c'était un peu difficile parce que la livraison de la maison par Patriote a été lente à avoir, en 2022 il y avait beaucoup d'effervescence dans la construction et les délais de livraison de matériaux, c'était presque insupportable ;
- [25.2] au niveau des fermes de toit, Patriote a juste été capable de leur livrer leur kit le 13 ou le 16 août ;
- [25.3] ça décalait la prise de possession, lui il a mis toute l'équipe de construction sur le projet pour arriver à livrer en décembre ;
- [25.3.1] il y avait encore des travaux à terminer après décembre parce que c'était le congé des Fêtes, des travaux saisonniers comme le scellement des pourtours à l'extérieur il faisait trop froid pour sceller, etc.
- [26] Pendant ce temps-là il a demandé à la Bénéficiaire quant aux suppléments qu'il avait au contrat et si elle pouvait lui faire un dépôt ;
- [26.1] ça a resté vague et à un moment donné, il a reçu un texto qui disait qu'ils prenaient un spécialiste en inspection de bâtiment pour faire un rapport sur leur bâtiment car ils sentaient du froid ;
- [26.2] il a trouvé ça « ordinaire » qu'ils fassent un rapport à cette étape-là car il n'avait pas terminé les travaux, il était certain d'avoir un rapport rempli de défauts parce des affaires n'étaient pas terminées.
- [27] Il est tombé en stand-by et en procédure avec toutes les étapes à faire.
- [28] A la question :
- [28.1] sur l'absence des sorties d'eau extérieures sur les plans, si l'entrepreneur était obligé d'en mettre ? ;
- [28.1.1] il répond non et ajoute :
- 28.1.1.1. dans le fond il n'y avait pas de plan ni de plomberie ni d'électricité fourni avec les plans de Maisons Patriote ;



28.1.1.2. on s'est servi des guides, des fiches de la GCR et de la RBQ pour valider, par exemple : prise extérieure une requote – une a été installée ; sortie d'eau, une requote et une a été installée ;

[28.2] vous en avez installé une, les clients en voulaient deux?

[28.2.1] il répond :

28.2.1.1. oui, ils se communiquaient directement avec mon sous-traitant Plomberie Michaud ;

28.2.1.2. ils communiquaient directement avec les sous-traitants parce qu'ils étaient sur place dans la maison, là les Bénéficiaires disaient « j'en veux deux, je veux deux prises » ;

28.2.1.3. il y a *beaucoup beaucoup* de petites choses qui ont été faites à leur demande par contre ses sous-traitants ils l'ont mis « by the book » pour le Code pour ne pas à avoir à lui emmener d'autres suppléments dans son contrat ;

[28.3] ils vous ont « bypasser » en faisant directement affaire avec votre sous-traitant ?

[28.3.1] il répond oui.

[29] Quant à la poutre dans la salle de bain que lui a installée et qui aurait une fissure, cette poutre a été fournie par Maisons Patriote, eux ils l'ont sablées et teintées, et installée sous la mezzanine.

[30] Au niveau des portes et fenêtres, ça a été livré par Patriote et c'est lui qui les a installées ;

[30.1] quant à l'application du scellant aux ouvertures ;

[30.1.1] c'est de l'installation ;

[30.1.2] le scellant autour des fenêtres faisait partie des travaux à compléter après l'hiver, ça a été fait ;

[30.1.3] ce sont des travaux à parfaire qui ont été rajoutés dans un rapport d'inspection d'un chantier qui n'était pas fini – on devait le faire et on l'a fait, sauf que ça a été mis en déficience et trainé dans l'arbitrage ;

[30.1.4] les clients ont décelé une petite différence de planéité avec le mur et la fenêtre à certains endroits, on les a installées dans les murs qui étaient faits et on les a nivelées et on a scellé les fenêtres par après, il n'y a plus d'infiltration, ça faisait partie des travaux à parfaire et qu'on a faits par après ;

[30.2] quant aux cadrages ;



- [30.2.1] dans le fond, les cadrages ne sont pas déformés, on a vérifié, c'est juste que des fois, pour la planéité par rapport aux murs extérieurs de la maison, c'était de les mettre à niveau soit par l'intérieur soit par l'extérieur ;
- [30.2.2] les déformations venaient avec les cadrages, les cadrages sont sur la fenêtre, eux ils mettent la fenêtre dans le trou dans le mur, là il y a un coin pour enligner car c'est une série de fenêtres qui entrent dans le devant de la maison, fallait avoir une planéité égale tout le devant de la maison ;
- 30.2.2.1. les murs de ce pignon-là sont faits en deux parties, deux triangles qui viennent se mettre le long d'une poutre centrale et dans ces deux triangles il y a des trous de fenêtres, il y a des fenêtres où le coin de la fenêtre est sortie mais la planéité de la fenêtre n'est pas complètement parallèle avec la planéité du mur ;
- 30.2.2.2. mais la fenêtre est plane, égale, pas tordue et le mur n'est pas tordu, c'est juste que des fois, c'est un petit coin qui sort un petit peu plus que l'autre ;
- [30.2.3] au niveau des installations de fenêtres, il n'y a pas une norme qui dit qu'il faut qu'elle soit complètement parallèle, que le mur soit complètement parallèle à la fenêtre on parle au niveau de millimètres.

[31] Quant à la porte-patio ;

- [31.1] ce n'est pas un problème d'installation mais un problème de la porte elle-même ;
- [31.2] ils sont allés pour faire les travaux, les scellements autour des portes étaient corrects, ils ont ajusté la porte-patio, même au début la porte coulissante était difficile à ouvrir il a fait l'ajustement de tout ce qu'il pouvait sur la porte ;
- [31.3] l'infiltration au niveau des portes-patios c'est entre les deux portes qui glissent, ce n'est pas au pourtour de la porte qui a été scellé, la membrane du tape et du polyuréthane c'est vraiment au niveau du bâti de la porte, la coulisse entre les deux portes, l'installation s'est faite avec du polyuréthane, elles sont bien scellées tout le tour ;
- [31.4] la porte est ajustée au maximum, s'ils ressentent de l'air c'est au niveau du bâti de la porte alors que les ajustements sont faits ;
- [31.5] la planéité est visuelle un petit peu quand on se met le long du mur mais elle ne fait pas partie d'une déficience notée dans les fiches de la GCR, il ne sait pas pourquoi ça s'est retrouvé dans les déficiences, il n'y a jamais de problème de planéité : les cadres ne sont pas tordus il a mis des niveaux dessus, il n'y a rien de tordu là-dedans.



- [32] Le Tribunal a demandé aux Bénéficiaires s'ils contestaient que les travaux correctifs aient été faits ;
- [32.1] les Bénéficiaires confirment que le scellant a été mis, donc la question d'eau par les fenêtres ce n'est pas un enjeu mais il y a encore de l'infiltration d'air par la porte-patio et il y a la question de la planéité et la déformation des fenêtres qui est encore en jeu ;
- [32.2] mais pour le scellant, il y a une admission que des travaux ont été réalisés.
- [33] Le Tribunal a demandé au procureur des Bénéficiaires s'il avait des questions à Éric Coulombe concernant les pièces cotées B-1 et suivants, notes rédigées par la Bénéficiaire et produites vendredi dernier intitulée *rencontre avec Monsieur Coulombe* et la réponse a été négative.

### **Mike Morneau**

- [34] Mike Morneau, frère de Yan, s'occupe du service après-construction, il reçoit les courriels des clients.
- [35] Il n'a pas eu de nouvelles des Bénéficiaires ni aucun courriel avant leur lettre du 11 avril 2023 dont il a pris connaissance le 13 avril.
- [36] Il a accompagné son frère Yan le 15 avril à la visite chez les Bénéficiaires, ils ont constaté les problématiques à corriger.
- [37] Il a aussi constaté plusieurs changements au contrat original avec TrioC lors de sa visite (comme le lui a mentionné la Bénéficiaire lors de sa visite), il considère qu'il n'a pas à en tenir compte car ce n'est pas au contrat avec sa compagnie.
- [38] Mike Morneau ajoute que pour les planches mal fixées au hall d'entrée (point 9) c'est de l'ébénisterie, ce sont les planches du vestibule comme pour le revêtement intérieur ;
- [38.1] tout ce qui est finition intérieure, c'est considéré comme de l'Ébénisterie, exclue au contrat.
- [39] L'infiltration d'eau c'est parce que les joints n'étaient pas tirés à l'extérieur en plein hiver, ça a été fait après – il n'y en n'a plus.
- [40] Les portes et fenêtres du projet, tout le matériel était fourni par les Bénéficiaires venant de Patriote, l'Entrepreneur n'a aucun bon de commande pour quoi que ce soit avec Patriote, aucun contrat avec Patriote.
- [41] Sur les plans de Maisons Patriote fournis par les Bénéficiaires, il n'y a aucune mention des robinets extérieurs ; s'il n'y en pas aux plans, l'Entrepreneur n'est pas obligé d'en installer.
- [42] L'ébénisterie est exclue.
- [43] L'isolation des murs, c'est fait par Patriote, ça venait avec le kit vendu aux clients.



## Yan Morneau

- [44] Yan Morneau, président de la société Entrepreneur, n'a pas été impliqué dans le *day-to-day* de la construction mais il a été impliqué en ce sens qu'il avait fait affaire régulièrement avec Éric Coulombe et TrioC pour des travaux en Haute-Gaspésie, ils ont fait plusieurs projets ensemble, autant dans le résidentiel que le commercial, autant léger que lourd.
- [45] Sa compagnie n'a jamais reçu de somme d'argent de la part des Bénéficiaires.
- [46] Il n'a pas demandé de dépôt à la signature du contrat d'entreprise, bien souvent malheureusement il n'en demande pas ; ici il ne l'a pas demandé, d'abord il y a la question du financement, et ils avaient déjà acheté le kit, c'est sûr que la mise de fond, elle passait là.
- [47] Il n'a pas demandé d'argent, pas envoyé de mise en demeure, parce que aussi longtemps que le projet n'est pas terminé on ne demande pas d'argent ;
- [47.1] c'est quand il a communiqué avec Madame en avril, puis lui a envoyé le formulaire pour la réception du bâtiment, c'est là qu'elle aurait dû faire le paiement mais étant donné qu'il y a un litige il n'a pas eu d'argent.
- [48] Quant au hall d'entrée qui ne devait pas être isolé, là les Bénéficiaires voulaient l'avoir isolé, il ne devait pas y avoir de revêtement, toute la partie entrée du bâtiment ça devait être un vestibule ;
- [48.1] à la page 169/364 du cahier de pièces de l'Administrateur, en annexe du rapport Babin (pièce A-14), au plan C2 - on voit le hall d'entrée, c'est bien marqué « non isolé », quant au revêtement ça devait être uniquement un vestibule, c'est un changement qui a été apporté.

## Valérie Côté

- [49] La Bénéficiaire affirme qu'elle avait un rêve d'avoir une maison style chalet.
- [50] En 2020, elle a contacté Éric Coulombe (société TrioC) pour voir à mettre son projet en marche, voir la faisabilité de son projet et le *prix rentrait pas mal dans notre budget*.
- [51] Elle témoigne sur la pièce B-1, un document qu'elle a rédigée en vue d'une rencontre avec Éric Coulombe le 7 janvier 2021 [note du Tribunal : soit 1 an et 4 mois avant la signature du contrat d'entreprise et 1 an et 5 mois avant la signature de la soumission de la société d'Éric Coulombe], elle avait *listé ses questions* avec son conjoint en vue de la rencontre :
- [51.1] pendant la rencontre elle a jouté des notes manuscrites ;
- [51.2] à la page 3, il est écrit (pas de façon manuscrite mais informatique) « Sorties d'eau : 2 selon l'accessibilité des tuyaux » ;
- [51.3] à la page 5, elle avait écrit (de façon informatique) « Finition intérieure – Majoritairement du bois (pin blanc) – Un peu de gypse ».



- [52] Lors de la rencontre, Monsieur Coulombe leur a expliqué ce qu'était la Garantie des Maisons Neuves, ce que la Garantie GCR couvrait.
- [53] Elle souhaitait être couverte par la Garantie.
- [54] Quant au choix du modèle, ils avaient déjà une idée en tête, en faisant des recherches sur Internet elle a trouvé Maisons Patriote, qui offre un choix de maisons, dont celle construite qui les intéressait.
- [55] Leurs premiers échanges avec Maisons Patriote sont au début de 2021, peut-être 2020 – la teneur : ils regardaient avec eux pour faire faire un plan.
- [56] A la question :
- [56.1] qui devait fournir les matériaux à la structure du bâtiment ?
    - [56.1.1] elle répond – toujours Patriote ;
  - [56.2] si elle avait décidé d'aller de l'avant avec TrioC quand ils avaient discuté des prix et de la portée des travaux ?
    - [56.2.1] elle répond oui mais on l'a mis en suspend parce que Monsieur Coulombe les a informés qu'il n'avait pas la Garantie GCR.
- [57] A la suite de cette information, les Bénéficiaires ont fait faire les plans quand même par Patriote et quant au choix de l'entrepreneur, il n'y en avait pas, on a pris comme une petite pause, mais en mai on a décidé quand même de regarder avec Monsieur Coulombe si c'était possible.
- [58] Ils ont relancé Monsieur Coulombe car ils avaient eu de bons échanges avec et ils lui faisaient confiance, ils voulaient voir si c'était possible qu'il leur garantisse la Garantie GCR.
- [59] Elle témoigne sur la pièce B-2, qui est un document qu'elle a rédigé à l'automne 2021 avant une rencontre avec Éric Coulombe où elle lui spécifiait ce qu'elle voulait.
- [60] Le document mentionne à l'extérieur, en noir « 2 sorties d'eau et 2 ou 4 prises de courant (\$) » et en rouge « Plus si pas bcp onéreux » ;
- [60.1] le Tribunal est intervenu pour demander : ce document, ce n'est pas le contrat ?
    - [60.1.1] la Bénéficiaire répond *non* ;
  - [60.2] le Tribunal a demandé au procureur de plaider cet élément lors de plaidoiries.
- [61] Ils ont présenté à Monsieur Coulombe un plan qu'ils avaient déjà.
- [62] Selon ce qui a été discuté avec Monsieur Coulombe en octobre 2021, les travaux devaient débuter au printemps 2022, aussitôt qu'il y aurait le dégel dans leur coin (de Gaspésie), on parle de mai à peu près ;



- [62.1] à la fin du document elle a écrit de façon manuscrite, « débuterait vers mai 2022 dégel » ;
- [62.2] les travaux ont débuté le 11 juillet 2022 ;
- [62.3] à la question, si elle savait pourquoi les travaux n'ont pas débuté en mai 2022, elle répond non ;
- [62.3.1] le Tribunal est intervenu pour faire remarquer que le contrat d'entreprise a été signé le 10 mai et que la soumission de TrioC a été approuvée le 2 juin.
- [63] C'est au début de 2022 qu'elle a entrepris les démarches pour obtenir le financement, auprès de la Caisse Populaire de Rimouski qui gère les dossiers de financement de la Caisse Populaire de la Haute-Gaspésie.
- [64] Les démarches ont bien été jusqu'à ce qu'elle soit informée que Monsieur Coulombe n'avait pas la Garantie GCR ;
- [64.1] pour la Caisse, c'était obligatoire de l'avoir pour obtenir le financement.
- [65] Maisons Patriote n'est pas accrédité par la GCR – ils font les plans, ils ont fourni la maison.
- [66] Il y a eu plusieurs échanges avec Monsieur Coulombe par rapport à ça, il leur a dit qu'ils allaient pouvoir bénéficier de la Garantie GCR par les Constructions Paul Morneau de Rimouski.
- [67] C'est Monsieur Coulombe qui a identifié Constructions Paul Morneau.
- [68] Avec Monsieur Morneau elle a discuté de la Garantie, ce que ça couvrait.
- [69] Elle n'est pas au courant s'il y a eu une entente entre TrioC et Constructions Paul Morneau.
- [70] Le contrat d'entreprise A-1 est signé par elle et son conjoint le 10 mai 2022 ;
- [70.1] la clause 8.1 Prix indique 246,997.29\$ plus les taxes 283,985.13\$ ;
- [70.2] ce qui est inclus dans ce prix est le total de la soumission de TrioC (146,590\$) et le prix du kit Patriot (137,395.13\$) ;
- [70.2.1] le Tribunal a demandé si ça apparaissait au contrat d'entreprise, le procureur des Bénéficiaires a répondu par la négative, qu'il fallait regarder les documents séparément :
- 70.2.1.1. l'un, en A-14 (p. 157 de 364 du cahier de l'Administrateur), à l'Annexe du Rapport Babin, on voit la soumission du 11 mai 2022 de TrioC 146,590,00\$, le montant du contrat d'entreprise comprend ces chiffres ;
- 70.2.1.2. l'autre (p. 185 de 364), Maison Patriote - 137,395.13\$ ;  
et
- 70.2.1.3. l'addition des deux montants donnent le montant total au contrat.



- [71] La commande des matériaux a été faite par les Bénéficiaires directement auprès de Maisons Patriote.
- [72] La soumission de TrioC (Annexe A du Rapport Babin en A-14) datée du 11 mai 2022, signée par les Bénéficiaires le 2 juin 2022, montre :
- [72.1] « \$3,500, Taux pour plan de garantie ».
- [73] Elle était présente sur le chantier presque tous les jours.
- [74] Les travaux ont été exécutés par TrioC avec son équipe et les sous-traitants plombiers et électriciens.
- [75] Dans le cadre du projet, Monsieur Coulombe a retenu les services du plombier Michaud de plomberie DM Michaud.
- [76] Elle-même n'a pas engagé de sous-traitant, sauf pour les armoires.
- [77] La mention « Ébénisterie (exclus) » sur la soumission de TrioC, quand elle a discuté avec Monsieur Coulombe, c'était pour les armoires de la cuisine et de la salle de bain ce sont les Bénéficiaires qui se sont occupés de les faire faire.
- [78] A la pièce B-5, document qu'elle a préparé daté du 18 septembre 2022, c'était une mise au point pour les travaux à faire, les travaux avaient déjà débutés ;
- [78.1] elle a discuté qu'elle voulait deux sorties d'eau, une du côté sud, une du côté nord ; quant à la mention « Sorties d'eau : une côté sud et une côté nord (David trouve trop compliqué celle côté nord ??) » ;
- [78.1.1] David c'est le plombier David Michaud, et pourquoi il trouvait cela trop compliqué c'est parce qu'il avait oublié de planifier ses tuyaux avant que le béton soit coulé pour la dalle pour le plancher ;
- [78.1.2] le Tribunal note ici que David Michaud n'a pas témoigné, l'affirmation ne fait pas partie de la preuve et reviendra sur cette hypothèse au paragraphe [199] ci-après.
- [79] Elle a pris possession de la résidence le 22 décembre 2022, la maison était sale, elle devait emménager car elle n'avait pas d'endroit à habiter ; il y avait un trou pour la hotte de la cuisinière, pas de scellement aux fenêtres, etc. bref il restait plusieurs choses à faire ;
- [79.1] le Tribunal est intervenu pour vérifier la date de livraison au contrat d'entreprise, a constaté qu'il n'y en avait aucune et a demandé à la Bénéficiaire pourquoi :
- [79.1.1] elle répond : *il n'y en avait pas*, elle ne sait pas pourquoi et Monsieur Coulombe ne lui a jamais non plus donné de date de livraison ;
- [79.1.2] le kit de Maisons Patriote a été livré en août, les portes-patios en septembre.



- [80] Quand elle est rentrée, les employés de Monsieur Coulombe lui ont dit de faire une liste des travaux qui restaient à faire, et ils allaient les finir après les Fêtes.
- [81] Les travaux n'ont jamais été repris comme cela devait avoir lieu après le congé des Fêtes bien que des travaux aient été réalisés par la suite ;
- [81.1] à la question, pourquoi ça n'a pas été fait ? Elle répond :
- [81.1.1] au début décembre, Monsieur Coulombe les a informés qu'il y avait beaucoup d'extras, malgré le fait qu'à chaque fois qu'on le rencontrait son conjoint et elle, on se disait que si on était pour avoir des extras, on veut le savoir rapidement, on avait beaucoup d'extras ;
- [81.1.2] Monsieur Coulombe leur a demandé de payer la majeure partie de ces extras-là sinon il prenait une pause du chantier ;
- [81.1.3] les Bénéficiaires n'étaient pas d'accord avec les extras *donc faut croire qu'il a pris une pause du chantier*, eux n'ont jamais eu de factures d'extras ;
- [81.1.4] à l'automne 2023 certains travaux de parachèvement ont été effectués.
- [82] Un matin il y avait 1 pied de neige dans le portique, il rentrait du vent, de l'eau de la pluie dans le portique très fort, il faisait froid.
- [83] Au début 2023, compte tenu qu'il faisait froid, qu'il rentrait de la neige, du vent, ils ont décidé de faire faire une inspection par un inspecteur, Luc Babin ingénieur (auj. décédé), contacté le 7 mars 2023.
- [84] Luc Babin a fait une visite le 17 mars (p. 139/364 du cahier de l'Administrateur), à la suite de quoi elle a informé Monsieur Coulombe qu'elle faisait une inspection ; à la suite du rapport préliminaire envoyé à Monsieur Morneau, elle a envoyé une mise en demeure le 11 avril à Monsieur Morneau et TrioC, puis il y a eu une visite de Monsieur Morneau et son frère.
- [85] Le 3 mai 2023 elle a préparé et signé le formulaire de préreception (pièce A-3) ;
- [85.1] l'inspection préreception s'est faite sans la participation de l'Entrepreneur Morneau qui avait envoyé le formulaire de préreception par courriel fin avril/début mai avec, pré-coché par l'Entrepreneur « réception sans-réserve », qu'elle a enlevée ;
- [85.2] l'Entrepreneur n'était pas présent, quand il l'a envoyé on devait se rencontrer pour le compléter ensemble, ça n'adonnait jamais pour prendre rendez-vous et eux devaient quitter pour des rendez-vous à Québec, finalement elle a décidé de le compléter sans sa présence ;
- [85.2.1] elle ne se souvient pas si elle lui a dit par téléphone qu'elle allait le remplir toute seule s'il ne présentait pas.



- [86] Le 1<sup>er</sup> mai 2023 (p. 216, en annexe du rapport Babin, à la suite de la visite des frères Morneau du 15 avril), Monsieur Morneau a envoyé des éléments à parachever et à travailler – pour les Bénéficiaires, il manquait des éléments.
- [87] Par la suite elle a pris contact avec ses avocats, elle a envoyé une mise en demeure le 9 juin 2023 par l'entremise de ses procureurs (pièce A-4) puis elle a envoyé une dénonciation à la GCR.
- [88] Quant aux objets de l'arbitrage, elle ajoute ce qui suit.
- [89] Les portes et fenêtres livrées par Maisons Patriote ont été posées par TrioC.
- [90] Des travaux de scellement ont été faits ;
- [90.1] à savoir si aujourd'hui il y a toujours des problématiques au niveau des portes et fenêtres, elle répond l'eau rentre toujours en quantité moins importante dans le joint entre les deux portes de la porte-patio.
- [91] Au niveau des cadrages, rien n'a été réglé.
- [92] Au niveau de l'entrée d'air, c'est au niveau de la bordure de bois dans le bas de la porte-patio.
- [93] A la page 34 de 64 de la décision, au point 12, on voit les photos thermographiques, on voit la porte-patio où l'air rentre, vraiment dans le bas au niveau du cadre en bois.
- [94] Les vidéos produites en pièces B12 du 29 janvier 2024, montrent une allumette devant la porte-patio ;
- [94.1] le fichier 022626 est au niveau de la barrure ;
- [94.2] le 094046 est au niveau du cadre en bas de la porte patio.
- [95] Pour la robinetterie extérieure :
- [95.1] la personne qui a exécuté les travaux de robinetterie extérieure est David Michaud, le plombier ;
- [95.2] au cours de toutes ses conversations, elle a toujours exigé deux robinets extérieurs, un au côté sud un au côté nord.
- [96] Quant à la mention ébénisterie exclue, cela ne réfère qu'aux armoires de cuisine et salle de bain :
- [96.1] l'entreprise retenue pour les armoires de la cuisine et salle de bain a été Armoires Desmonts, à Sainte-Anne-des-Monts, ils ont été engagés par les Bénéficiaires et non par Monsieur Coulombe.
- [97] Pour le point 19, mezzanine revêtement en pin :
- [97.1] le revêtement en pin de la mezzanine et de la cathédrale a été fourni par Maisons Patriote ;
- [97.2] c'est TrioC et son équipe qui en a fait l'installation ;



- [97.3] elle constate qu'il y a des planches qui sont mal clouées, 4 ou 5 planches qui avaient été identifiées par Monsieur Babin au niveau de la mezzanine.
- [98] Pour la poutre fissurée ;
- [98.1] c'est Patriote qui a fourni et livré la poutre ;
- [98.2] c'est TrioC et son équipe qui l'a installée ;
- [98.3] c'est dans la nuit du 16 janvier 2023 qu'elle a constaté pour la première fois la fissure dans la poutre ;
- [98.4] Monsieur Boulanger de Maisons Patriote est venu sur les lieux pour constater l'état des portes et fenêtres, il a vu la poutre fissurée en même temps.
- [99] Au niveau du hall d'entrée (portique), il n'est aujourd'hui pas isolé ;
- [99.1] il n'est pas isolé au niveau des murs extérieurs ;
- [99.2] ce qu'elle avait spécifiquement demandé à Monsieur Coulombe concernant l'isolation des murs extérieurs du portique :
- [99.2.1] au tout début, ce devait être un portique isolé ;
- [99.2.2] le portique n'est pas isolé :
- 99.2.2.1. sur le plan c'était écrit que le portique était non isolé, mais *avec Monsieur Coulombe on avait **peut-être** regardé la **possibilité** de l'isoler mais finalement compte tenu qu'il y a un manque de béton sous la porte d'entrée qui crée un pont thermique, ils nous ont conseillé de ne pas l'isoler ;*
- [99.3] à la question si c'est un défaut ?
- [99.3.1] elle répond que le fait que le portique ne soit pas isolé, pour elle, ce n'est pas un défaut mais l'eau rentre et le vent rentre et la neige rentre, d'après elle ce n'est pas parce qu'il n'est pas isolé mais parce qu'il est mal conçu ;
- [99.4] au niveau de la finition intérieure du portique, elle avait demandé à Monsieur Coulombe qu'on ait une finition qui soit regardable, pas juste se retrouver avec des montants de bois, avoir une finition acceptable.
- [100] Pour la douche qui craque : si on regarde les plans de Patriote (p. 169), la douche se trouve du côté gauche en haut (36x60) – quand on embarque dans la douche ça craque énormément dans le coin supérieure droit (du plan).
- [101] Quant au contrat avec Maison Patriote ;
- [101.1] la soumission Patriote Maisons et Chalets, c'est écrit en bas 50% d'acompte sur signature et 50% à la livraison ;
- [101.2] elle a signé le contrat avec Patriote ;



[101.3]elle a payé directement à Patriote 137 395.13\$ ;

[101.4]au moment de la signature avec Morneau (10 mai 2022), le montrant n'était pas entièrement payé, elle avait déjà payé une partie, le deuxième montant a été payé en août quand il y a eu la livraison.

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

[102.1]avant qu'elle signe son contrat avec Yan Morneau, elle avait déjà signé un contrat pour la charpente, les fenêtres, avec Maisons Patriote ;

[102.1.1] elle dit oui ;

[102.2]pourquoi le montant 137,395.13\$ est inclus dans le contrat d'entreprise avec l'Entrepreneur?

[102.2.1] elle répond *je ne le sais pas moi, c'est les chiffres qu'Éric Coulombe vous a donné je crois ;*

102.2.1.1. le Tribunal note ici qu'il s'agit du montant du contrat avec Maisons Patriote qu'elle avait signé deux mois plus tôt et le témoin dit « je ne le sais pas » ;

[102.3]si je vous suggère que si le kit [de Patriote] n'était pas sur le contrat d'entreprise vous n'auriez pas eu de financement, est-ce que ça vous dit quelques choses?

[102.3.1] elle répond *pas du tout ;*

[102.4]quand vous avez eu des démarches avec l'institution financière, si vous aviez eu simplement un financement avec un auto-construction, vous n'auriez pas eu de financement, vrai ou non?

[102.4.1] elle répond *ça c'est vrai, la Caisse ne m'a pas informé de ça, je le savais parce que je l'avais vu dans la documentation ;*

[102.5]pourquoi on l'a inscrit dedans, c'est pour que vous ayez du financement sinon vous n'auriez pas eu de financement?

[102.5.1] elle répond *ça personne ne m'a expliqué ça ;*

[102.6]vous avez directement signé avec Maisons Patriote avant qu'on signe ensemble alors que Constructions Paul Morneau n'a aucune contrat avec Maisons Patriote, est-ce que vous avez un contrat avec Maisons Patriote ?

[102.6.1] elle répond *oui ;*

[102.7]qui a payé Maisons Patriote?

[102.7.1] elle répond *c'est nous ;*

[102.8]quant à ses notes (B-1 et s.) ;

[102.8.1] tout ce que vous avez dit avec Éric Coulombe, est-ce que c'est au contrat?



102.8.1.1. elle répond *il y a des choses oui, il y a des choses non* ;

[102.8.2] est-ce que c'est au contrat avec Paul Morneau?

102.8.2.1. elle répond *non, moi Monsieur Coulombe m'a toujours dit que je devais faire affaire avec lui* ;

[102.9] on a commencé les travaux le 11 juillet 2022, à partir de quand vous avez eu des problèmes sur le chantier?

[102.9.1] elle répond qu'il n'a jamais été question qu'on avait des problèmes sur le chantier, on s'entendait bien avec les gens, *nous on ne connaissait rien* ;

[102.10] entre le 11 juillet 2022 et le 13 avril 2023, est-ce que ça vous est passé par l'idée de nous appeler?

[102.10.1] elle répond *dans notre tête à nous autres, je peux dire que pendant la construction je ne pensais pas à vous autres, c'était avec Monsieur Coulombe qu'on faisait affaire* ;

[102.10.2] Monsieur Coulombe nous a toujours dit *c'est avec moi qu'on fait affaires, vous me payer, et quand on a commencé à avoir des problèmes, j'ai contacté Monsieur Coulombe pour voir quand il allait venir terminer les travaux c'est là qu'il nous a menacé en disant « si vous ne me payez pas tel montant je vais prendre une pause du chantier »* ;

[102.10.3] à Monsieur Coulombe on a payé presque la totalité de la soumission qu'il nous a faite, sauf 5,590\$ et c'est les extras qu'il voulait qui lui soient payés ;

[102.10.4] elle a signé le contrat d'entreprise avec Constructions Paul Morneau, et payé TrioC et Patriote ;

[102.11] pourquoi elle tient responsable l'Entrepreneur si la porte-patio a été fournie par Patriote ?

[102.11.1] elle répond : il rentre de l'air par la barrure de la porte et par le bas de la porte, vraiment au plancher, elle a constaté qu'il rentre de l'air, elle s'est plainte que l'air rentrait, c'est Monsieur Bérubé de la GCR qui fait un rapport ;

[102.12] est-ce qu'il est possible que les portes et fenêtres vendues par Patriote soient d'entrée de gamme, de moindre qualité?

[102.12.1] elle répond n'avoir aucune idée de ça, elle n'est pas spécialiste.

[103] La Bénéficiaire a affirmé que la GCR allait rendre une nouvelle décision d'ici à la fin septembre sur des travaux correctifs effectués à la suite de la première décision, mais n'a pas été en mesure de préciser si cette nouvelle décision traitait en partie des points soumis à l'arbitrage ;



[103.1]le soussigné a envoyé un courriel à l'inspecteur conciliateur pour obtenir une précision à cet effet mais n'a pas obtenu de réponse.

[104]Après l'audience, la Bénéficiaire a communiqué à tous la preuve de ses paiements :

[104.1]Patriote (pièce B-14) :

[104.1.1] Acompte pour plan et devis (2 juin 2021) ;

[104.1.2] 50% acompte à la signature Série champêtre (28 mars 2022)  
– payé le 18 mai 2022 ;

[104.1.3] 50% à la livraison (12 août 2022) – payé le 18 août 2022 ;

[104.2]TrioC (pièce B-15) :

[104.2.1] État de compte du 10 janvier 2023, payé : 142 495,09 \$.

### **Contre-preuve de Yan Morneau**

[105] Quant à la façon de déterminer le prix au contrat d'entreprise de 246 997.29\$, le prix a été compté avec lui et Monsieur Coulombe :

[105.1]c'est le prix de Monsieur Coulombe avec les différents sous-traitants ; et

[105.2]pour que Madame Côté et Monsieur Michaud bénéficient d'un financement, d'une hypothèque, on a rajouté le montant de Maisons Patriote mais c'était juste pour son financement pour l'institution financière Desjardins.

[106] Il était au courant :

[106.1]qu'elle avait signé un contrat séparément avec Maisons Patriote ;

[106.2]qu'elle payait à part Maisons Patriote.

[107] Lors de la finalité de ce contrat-là, il y aurait eu un crédit du montant qu'elle avait payé à Maisons Patriote ;

[107.1]ce montant (à Patriote) était sur le contrat uniquement pour leur financement sinon il ne l'aurait pas eu, ça aurait été perçu par l'institution financière comme un projet d'auto-construction ;

[107.2]et pour le reste il devait percevoir l'argent et remettre à Monsieur Coulombe le montant qui était dû.

[108] Il a mis le montant de Maisons Patriote dans son contrat d'entreprise mais que c'était uniquement pour que les clients bénéficient d'un financement ;

[108.1]de plus, ce n'est pas lui qui a signé le contrat avec Maisons Patriote, c'est directement Madame Côté et Monsieur Michaud et ils les ont même payés, lui n'a jamais été en relation avec Maisons Patriote.

[109] Maisons Patriote n'a jamais demandé de mettre ce prix dessus son contrat parce que Patriote avait déjà une entente avec eux-autres les clients.



[110] Il n'a pas discuté avec Maisons Patriote d'inclure ce montant à son contrat d'entreprise, juste avec Monsieur Coulombe et Madame Côté, qui était au courant aussi car c'est elle qui a payé (Patriote) et a signé ce contrat (d'entreprise) pour avoir son financement.

[111] Ce n'est pas compliqué ; Monsieur Coulombe lui a dit que s'il ne mettait pas le montant global, les clients n'auraient eu aucun financement étant donné que ça aurait été une auto-construction.

[112] Il ne cautionne pas Maisons Patriote car c'est la Bénéficiaire qui a acheté de Maisons Patriote, c'est elle qui les a payées et de bonne foi ils (Morneau) ont fait cela pour les aider sinon il n'y en avait pas de financement ;

[112.1] comme autre preuve de bonne foi, ce sont les Bénéficiaires qui lui ont communiqué ce montant à payer à Patriote et lui (Morneau), n'a aucun profit dessus, sinon on aurait pris une cote 5% ou 10%, ils ont pris le montant de Patriote donné par les Bénéficiaires pour que les clients bénéficient d'un financement.

## PLAIDOIRIES

### Entrepreneur

[113] L'Entrepreneur plaide que quel que soit la construction, la responsabilité qu'on donne avec la garantie GCR est toujours en fonction de ce qu'on fait ou ce qu'un sous-traitant fait.

[114] Ici le sous-traitant est TrioC.

[115] C'est toujours relié avec le contrat qu'on a ensemble.

[116] S'il y a des choses qui sont rajoutées ou modifiées au contrat, il ne peut pas être tenu responsable de quelques choses dont il n'est même pas au courant ;

[116.1] quand on signe un contrat avec une entreprise, avec une personne, c'est un lien de confiance, le contrat c'est avec eux qu'on a signé ;

[116.2] s'il y a des choses qui se font par en arrière, on ne peut être tenu responsable de manigances.

[117] Maisons Patriote, on a fait cela de bonne foi, on n'a pas pris la responsabilité de Maisons Patriote, on s'est dit c'est correct, on va le mettre sur le contrat pour que vous ayez le prêt, sinon on aurait dit non, on ne fait pas ça, on ne le fait jamais pour qui que ce soit ;

[117.1] on a fait ça pour les aider parce qu'ils avaient un contrat avec Maisons Patriote, ils l'avaient déjà signé ;

[117.2] s'ils n'avaient trouvé personne pour bâtir chez eux, Maisons Patriote leur aurait dit *vous êtes responsable de l'entente signée, vous nous devez tel montant* et en même temps, personne pour bâtir.

[118] L'Entrepreneur a fait ça pour les aider, pas pour reprendre une garantie pour un contrat avec Maisons Patriote que lui-même n'a pas signé, les paiements ont été



faits directement à Maisons Patriote, ça n'a pas été facturé à Constructions Paul Morneau et payé à Constructions Paul Morneau.

[119] Il insiste que les Bénéficiaires ont signé un contrat avec Maisons Patriote avant le contrat d'entreprise signé avec Constructions Paul Morneau.

[120] C'était pour les aider et maintenant, les Bénéficiaires le tiennent responsable de certains éléments que Constructions Paul Morneau n'a même pas fournis.

[121] De plus, les Bénéficiaires ont fait plein de changements, l'Entrepreneur n'a jamais eu de nouvelles de leur côté, ils n'ont pas appelé, jamais tenu au courant ;

[121.1] voulaient-ils éviter que l'Entrepreneur touche un montant sur les extras?  
Ce que l'Entrepreneur n'a pas fait, c'est difficile d'en être responsable au niveau de la Garantie.

[122] Les éléments que Monsieur Coulombe a faits, l'Entrepreneur a fait les correctifs et il ne s'est jamais défilé – il a reçu sa lettre le 11 avril, le 13 il les a appelés et le 15, un samedi, la visite, *on a toujours dit on va vous aider.*

[123] Par contre, il y a des choses qui ne font pas partie de l'entente de départ, il est difficile de les garantir.

### **Bénéficiaires**

[124] Quant à l'application de la garantie, la preuve démontre par les échanges de la Bénéficiaire avec TrioC que c'était important pour elle et pour une question de financement d'être couvert par la garantie GCR, c'est un élément à tenir en compte.

[125] C'est TrioC qui a mené les premières démarches avec les Bénéficiaires pour la réalisation des travaux, et qui a proposé Constructions Paul Morneau pour la garantie GCR, qui a pris une entente avec Constructions Paul Morneau pour qu'il y ait un contrat de garantie et un contrat d'entreprise directement avec les Bénéficiaires.

[126] Quand on regarde le contrat d'entreprise, vu le prix qui est le montant de la soumission de TrioC incluant les taxes plus le montant de la soumission de Patriote avant taxes et après taxes – ces deux montants après taxes donnent le montant total de 283,985.13\$ qui apparaît au contrat d'entreprise.

[127] Donc d'emblée, les Bénéficiaires soutiennent que le contrat d'entreprise vise tant les matériaux fournis par Patriote que la soumission pour la main-d'œuvre et les autres matériaux accessoires fournis par TrioC pour la réalisation de l'ouvrage.

[128] Le contrat de garantie traite du bâtiment, et aux exclusions, à 16.1.1., on parle de la réparation des défauts dans les matériaux et équipements fournis ET installés par le bénéficiaire ;

[128.1] ici pour les points en arbitrage, ce sont tous des éléments installés, réalisés par TrioC et compris au contrat d'entreprise – même si des éléments ont été fournis par Patriote (ou par d'autres sous-traitants) :



[128.1.1] l'exclusion de la garantie ne s'applique donc pas au présent dossier ;

[128.1.2] les seuls éléments fournis et installés par les Bénéficiaires sont les armoires de cuisine et de salle de bain, exclus à titre d'ébénisterie.

[129] L'article 2100 du Code Civil prévoit l'obligation générale de l'Entrepreneur, qui déborde les éléments écrits du contrat, selon les intérêts du client et conformes au contrat.

[130] On voit au contrat d'entreprise que l'ouvrage englobe la soumission de Patriote et la soumission de TrioC.

[131] La soumission de TrioC contient une liste d'items sans ventilation, dont plomberie incluant robinetterie, on ne peut pas prétendre que les robinets sont exclus du contrat ou ne sont pas prévus.

[132] Du moment depuis le jour 1 les Bénéficiaires ont toujours adressé leur volonté d'avoir deux robinets extérieurs.

[133] On aurait un autre débat si tout était prévu au plan sauf les sorties mais on n'est pas là.

[134] Tout ce qui est quincaillerie de plomberie n'apparaît pas au plan.

[135] Les plans précisaient que la coordination doit se faire avec les clients.

[136] D'abondant, les clients ont dit qu'ils voulaient deux sorties, il n'y a pas d'enjeu quant à l'interprétation du contrat, de confusion ou mésentente, Madame a témoigné que le plombier avait oublié de faire une sortie d'eau, il trouvait ça trop compliqué.

[137] Il réfère à B-5 sur les notes de Madame et B-8 note du 15 octobre, prévoir sorties d'eau extérieures au pluriel.

[138] La GCR a décidé qu'il manquait une sortie, ce n'est pas les Bénéficiaires qui ont le fardeau de prouver la justesse de la décision, c'est le fardeau de Morneau de renverser le fardeau et il n'a rien soumis que le contrat ne prévoyait qu'une seule, et non deux et non aucune.

[139] Les vices et malfaçon ont été constaté par l'ingénieur Babin et la décision de Martin Bérubé (GCR).

[140] Vu l'obligation de résultat à 2100 au Code civil, il y a une présomption de responsabilité de l'Entrepreneur, le défaut au résultat suffit à démontrer la responsabilité de l'Entrepreneur.

[141] Il y a absence de preuve d'expertise par Constructions Paul Morneau.

[142] Pour les portes et fenêtres, ça a été fournis par Patriote – l'expert Babin a conclu à une étanchéité et un calfeutrage mal exécutés et à des déficiences thermiques dans l'enveloppe du bâtiment y compris au niveau de la porte patio – ça apparaît à la page 6 et 8 de son rapport ;



- [142.1]à la décision de la GCR ça a été scindé en deux points, le point 8 au niveau des portes et fenêtres et au point 12 ;
- [142.2]au point 8, Monsieur Bérubé a indiqué qu'il y avait des problématiques au niveau du pourtour des ouvertures qui devaient être réglés par un scellement et les cadrages de la partie cathédrale qui ressortent, etc (voir le texte du rapport) – la question du cadrage et de la déformation n'apparaît pas du rapport Babin mais uniquement dans la décision de la GCR ;
- [142.3]le calfeutrage a été fait, ce qui semble avoir réglé l'infiltration d'eau pour les fenêtres, et à la porte patio toutefois, il reste les enjeux soulevés au point 12 qui demeurent, tout comme la problématique au niveau du cadrage qui demeure et il n'y a aucune preuve par l'Entrepreneur que ces problématiques n'existe pas.
- [143] Monsieur Coulombe a témoigné quant à un enjeu de planéité, mais sans contredire ce qui a été soumis aujourd'hui.
- [144] Quant à la poutre, c'est fourni par Patriote, installé par l'Entrepreneur, prévu à la soumission TrioC, l'ultime responsabilité même s'il y a une faiblesse, il n'y a aucune expertise, la cause de la fissure n'a pas été soumise.
- [145] Quant à ébénisterie, ce n'est pas le revêtement intérieur en pin, qui est ailleurs dans la soumission, le revêtement il y a les murs et le plafond.
- [146] A 157, 5e ligne, toiture installation lambris, ce n'est pas au-dessus de la toiture, c'est le plafond et ce lambris de pin a été fournis par Patriote et installé par TrioC, ce n'est pas ébénisterie des armoires.
- [147] Babin a parlé d'un manque d'enlignement, Bérubé que des planches se détachent, c'est le revêtement de pin au niveau du lambris dans la mezzanine.
- [148] Quant au hall d'entrée, il y a un accent qui a été mis sur l'enjeu de l'isolation en fait, il n'y a pas d'enjeu.
- [149] Ce qui a été demandé c'est que le hall d'entrée soit fini, et ce qui a été constaté est qu'il y a une perte thermique et de l'infiltration d'eau et de la neige et Bérubé a constaté un problème d'étanchéité et des planches mal fixées c'est ça l'enjeu et non l'absence d'isolant.
- [150] Au hall d'entrée c'était prévu que ce soit fini mais non isolé, au niveau Mezzanine le pin a été livré et inclus à la soumission Patriote et installé par TrioC ce ne sont pas des changements.
- [151] Pour la base de la douche, le craquement a été constaté, confirmé par Bérubé, ça fait partie du plan Patriote réalisé par TrioC.
- [152] La décision GCR est juste et l'Entrepreneur n'a pas rempli son fardeau de preuve qu'elle ne l'était pas.

### **En réplique**

- [153] Le contrat est entre GCR, Constructions Paul Morneau et le client.



[154] Alors que le procureur dit que tout ce qui est verbal est reconnu, tout ce qui a été négocié verbalement avant de signer le contrat, si on revient à deux ans avant, tout ce qui a été mentionné, on ne peut pas être tenu responsable des oui-dire de l'un et de l'autre qui a des souhaits.

[155] Lui n'était pas présent aux négociations, on parle ici d'années avant la signature de son contrat.

## DÉCISION

### Introduction

[156] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autre option que rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, vu qu'elle est non fondée, autant en en droit ;

[156.1]sauf quant à l'ajout d'un deuxième robinet extérieur pour lequel la demande d'arbitrage est accueillie.

[157] Le Tribunal souligne que la bonne foi et la crédibilité de l'Entrepreneur, incluant celles de ses trois témoins à l'audience, ne sont nullement remises en cause ni affaiblies, mais le Tribunal se doit de rendre jugement en vertu du *Règlement* selon le droit en vigueur et non selon ses sympathies personnelles, à supposer qu'il en ait.

### Recours en vertu du *Règlement*

[158] D'entrée de jeu, le Tribunal rappelle qu'il est saisi d'une réclamation à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie (la GCR) en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et non d'un litige strictement en vertu du droit commun entre un donneur d'ouvrage et un entrepreneur.

[159] Avec égards pour la position de l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage n'entend pas un recours strictement en droit civil et ne vise pas, de façon générale, le cas d'un entrepreneur qui demande à un tribunal de droit commun de déterminer la responsabilité de toutes les parties impliquées dans l'installation d'une maison fabriquée par un tiers et contractée et payée par des tiers ;

[159.1] la présente sentence n'est pas une opinion sur ce qu'aurait été une décision basée strictement sur le droit commun.

[160] Le présent dossier est jugé en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ;

[160.1]sur la base d'un contrat d'entreprise et contrat de garantie, selon les formulaires prescrits par la Garantie GCR et avec l'entête de la GCR (pièces A-1 et A-2), d'un entrepreneur général qui inclut dans son contrat ;

[160.1.1] le prix de la maison usinée fabriquée par un tiers et contractée directement avec des Bénéficiaires ;

[160.1.2] et le prix d'installation de cette maison ;



160.1.2.1. le tout dans le but :

160.1.2.1.1. pour l'Entrepreneur :

160.1.2.1.1.1. représenter à une institution financière que la maison des Bénéficiaires est couverte par le plan de garantie GCR ;

160.1.2.1.1.2. mais en même temps, en enregistrant la maison auprès de la Garantie GCR et donc, en informant la GCR que la maison construite est sous la Garantie GCR ;

160.1.2.1.2. pour les Bénéficiaires ;

160.1.2.1.2.1. être couvert par le plan de garantie GCR ;

160.1.2.1.2.2. représenter à une institution financière, que la maison des Bénéficiaires est couverte par le plan de garantie GCR ;

160.1.2.2. alors même que cette garantie n'est pas une garantie privée régie par le seul échange de consentement, mais bien, une garantie au contenu imposé par un Décret ou *Règlement* adopté par le Gouvernement du Québec et que la Cour d'appel a déterminé comme étant d'ordre public.

[161] 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.**



[162] Notre Cour d'appel<sup>5</sup> a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, entre autres :

[162.1] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*<sup>6</sup> ;

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

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

[162.2] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*<sup>7</sup> :

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

[12] La Loi oblige les entrepreneurs en construction à détenir une licence (art. 46). Suivant le Règlement, pour agir à titre d'entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs toute personne doit adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations résultant d'un contrat avec un bénéficiaire.

[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)

[163] Qui plus est, le *Règlement* édicte clairement :

**140.** Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

<sup>5</sup> *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

<sup>6</sup> 2004 CanLII 47872 (QC CA).

<sup>7</sup> 2011 QCCA 56



## Contrat d'entreprise et contrat de garantie du 10 mai 2022

[164] En ajoutant le prix de Maisons Patriote (*Patriote- Maisons et Chalets*) à celui du sous-traitant TrioC à son contrat d'entreprise et en enregistrant ainsi la maison auprès de GCR, l'Entrepreneur est devenu responsable comme entrepreneur général des éléments qui apparaissent à l'article 10 du *Règlement*, soit, entre autres, pour les malfaçons apparentes et les non-apparentes découvertes dans l'année qui suit l'inspection préreception :

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

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

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

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, l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons; [...]

[165] En présence d'une malfaçon, selon l'article 2120<sup>8</sup> C.c.Q. l'Entrepreneur a obligation de garantie et une présomption de responsabilité ; la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Nasco inc. c. Godbout (Village de)*<sup>9</sup> :

[13] **L'article 2120 du Code civil du Québec** — L'article 2120 C.c.Q., invoqué par l'appelante, confère au propriétaire une **garantie** contre les malfaçons [...]

[166] Dans le cas d'un service pour un ami ou pour une personne de la même région à qui on veut faciliter les démarches de financement en signant un contrat d'entreprise et un contrat de garantie couvert par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'ami ou la personne qui après revendique l'application de la Garantie GCR, est-il couvert par la Garantie condition essentielle du financement ?

[166.1] dans le contexte d'un *Règlement* d'ordre public qui prohibe au bénéficiaire de renoncer à ses droits, la réponse est oui, ce bénéficiaire est bien couvert.

[167] Quel que soit les nobles motifs invoqués par l'Entrepreneur pour son geste, service d'ami ou service de solidarité régionale où il ne percevrait aucun profit, le

<sup>8</sup> Code civil **2120**. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

<sup>9</sup> *Nasco inc. c. Godbout (Village de)* 2015 QCCA 965.



Tribunal, bien qu'il s'agisse ici d'un contrat d'entreprise et d'un contrat de garantie, fait ici un parallèle avec ce que les auteurs ont écrit sur ceux ;

[167.1] qui cautionnent leurs amis pour qu'ils obtiennent du financement ;

[167.2] mais qui après, voient la Banque leur réclamer les sommes cautionnées ;

[167.3] et qui demandent l'annulation du cautionnement en plaidant, en vain, ne pas avoir compris la conséquence de leur signature au contrat<sup>10</sup> :

il est surprenant de constater à quel point les cautions continuent d'invoquer le vice de consentement. Cette attitude laisse croire que les cautions jouent à une loterie inversée où le gros lot consiste à ne pas voir son numéro être tiré. Malheureusement, comme le hasard n'a qu'un rôle extrêmement minime à jouer en ce domaine, elles risquent de trouver leur malchance bien grande [...] Le deuxième alinéa de l'article 1400 C.c.Q. énonce que « l'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement ». [...] La règle de l'erreur inexcusable rend rarissimes les cas possibles d'erreur viciant le consentement de la caution, dans la mesure où cette dernière se voit désormais dans l'obligation de lire le contrat et de se renseigner. Bizarrement, cette disposition semble être ignorée dans la pratique.

[168] Il ne s'agit pas du premier cas d'enregistrement d'une maison auprès d'un plan de garantie dans le but d'obtenir un financement ; déjà en 2006, un arbitre a rendu une décision où un entrepreneur avait enregistré une maison vraisemblablement pour des raisons d'hypothèque, mais avait par la suite contesté son enregistrement sur la base que ce n'était pas vraiment une maison neuve qu'il aurait dû enregistrer ;

[168.1] bien que les faits de cette décision soient un peu différents, voici des extraits de l'affaire *Polyi c. Constructions G.S.*<sup>11</sup>, notre collègue, Claude Dupuis, ing., arbitre :

[23] [...] l'administrateur donne à l'entrepreneur l'opportunité de demander l'enregistrement de ce bâtiment sur ce plan, pour question d'hypothèque ou autre ; pour considérer la demande, l'administrateur exige le consentement et de l'entrepreneur et des bénéficiaires.

[24] L'entrepreneur est libre d'agir ainsi et l'administrateur est libre d'accepter.

[25] [...] la décision d'enregistrer la présente propriété origine du « contrat d'entreprise et contrat de garantie » signé par l'entrepreneur et les bénéficiaires le 21 août 2004 auquel est intégré le contrat de garantie des bâtiments résidentiels neufs ; d'ailleurs, à la page 1 de l'Annexe A, on peut lire : « Garantie Maison Neuve APCHQ »

<sup>10</sup> Poudrier-LeBel, L. & Bélanger, A. (2000). « L'interprétation du cautionnement : une approche nouvelle quant à la formation et à la détermination du contenu du contrat. » *Les Cahiers de droit*, 41 (2), 323–347. <https://doi.org/10.7202/043605ar> 2000 CanLIIDocs 307.

<sup>11</sup> *Polyi c. Constructions G.S.*, 2006 CanLII 60452 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/1v6d5>>, (Claude Dupuis, ing., arbitre)



[26] Le formulaire d'enregistrement général du bâtiment a donc été émis par monsieur Poirier en date du 9 août 2005.

[27] Dès ce moment donc, l'entrepreneur sait, hors de tout doute, que l'immeuble est assujéti à Plan de Garantie. [...]

[33] Or, dans le présent dossier, le consentement existe. Il a été exprimé au contrat, lequel contient en annexe les dispositions du contrat de garantie. À la page 1 de l'Annexe A du contrat, l'on retrouve une adhésion à la garantie des maisons neuves de l'APCHQ ; l'entrepreneur y a apposé ses initiales.

[169] Pour ces motifs, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage pour les points suivants (les chiffres 1 à 7 (sauf 5) réfèrent à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur détaillée ci-haut au paragraphe [3]).

**1. Point 8 « Portes et Fenêtres » et Point 12 « Séjour, salle à manger et chambres – isolation » ET**

**4. Point 13 « Poutre fissurée »**

[170] La position de l'Entrepreneur a été que la malfaçon dénoncée est sur des biens fournis par Maisons Patriote, et n'est pas causé par l'installation de TrioC.

[171] Pour les motifs exprimés ci-haut, l'Entrepreneur est responsable des malfaçons, que ce soit à la suite de l'installation que pour les produits fournis par Maisons Patriotes.

[172] Pour rappel, l'exclusion à l'article 12<sup>12</sup> du *Règlement* est pour les éléments fournis **et** installés par le bénéficiaire, ici, les Bénéficiaires n'ont pas installés ces éléments couverts par le contrat d'entreprise.

[173] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

**3. Ébénisterie exclue au contrat ET**

**6. Changements avec sous-traitants : Point 9 La finition du Hall d'entrée et Point 15 Base de la douche et Point 19 Mezzanine Revêtement en pin**

[174] TrioC allègue que les planches intérieures ont été fournies par Maisons Patriotes et qu'ébénisterie, qui est exclue, signifie tout le bois intérieur ;

[174.1] l'Entrepreneur plaide qu'il n'est pas responsable pour ces raisons.

[175] La Bénéficiaire affirme qu'*Ébénisterie exclue* dans la soumission, c'était seulement les armoires qu'elle a achetées et fait installer à part.

[176] Le Tribunal est d'accord avec les Bénéficiaires : de l'ébénisterie, c'est de la confection d'armoires, de meubles, ce n'est pas planter des clous dans une planche.

<sup>12</sup> 12. Sont exclus de la garantie: 1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis **et installés par le bénéficiaire.**



[177] La preuve démontre que les planches dont on se plaint ont été fournies par Patriote et installées par TrioC – un coup installées par TrioC, maintenant que GCR invoque la malfaçon, on invoque une exclusion contractuelle ;

[177.1] pour le Tribunal, ce n'est nullement de l'ébénisterie exclue, mais un produit dont la fourniture et l'installation est couverte ;

[177.2] le Tribunal est dans l'impossibilité de conclure que de planter des clous dans des planches constitue de l'ébénisterie.

[178] Face à un recours contre la GCR pour son cautionnement des obligations de l'Entrepreneur, le Tribunal n'a pas à départager la responsabilité entre les sous-traitants.

[179] Ces planches et poutre ont été livrées par Maisons Patriote, couverte par le contrat d'entreprise signé par Constructions Paul Morneau et cautionné par GCR.

[180] Quant à la base de la douche, la douche est bien sur les plans (p. 169 du cahier de pièces de l'Administrateur), il n'y a eu aucune question à ce sujet lors de la preuve, ni allusion dans les plaidoiries.

[181] L'Entrepreneur Morneau étant responsable du contrat d'entreprise autant de TrioC que de Maisons Patriote, il est responsable de cette obligation et la GCR en est responsable comme caution.

[182] Le Tribunal rejette la plaidoirie de l'Entrepreneur à l'effet que les planches du hall d'entrée aient été négociées séparément avec TrioC et pas partie du contrat ;

[182.1] quant à ces planches et autres changements allégués, l'Entrepreneur n'a posé aucune question à Éric Coulombe sur les « changements » sur ces trois points qui aurait pu corroborer ou infirmer cette affirmation ;

[182.1.1] le Tribunal conclut que l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve ;

[182.1.2] le Tribunal n'a vu nulle part au contrat que la pose de ces planches sur les murs du vestibule dont la GCR a ordonné la correction des planches endommagées et la fixation adéquate de ces planches, étaient un extra.

[183] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage sur ces points.

[184] De façon subsidiaire, le Tribunal ajoute que la Bénéficiaire, qui ne s'est pas pourvu en arbitrage, s'est plainte à l'audience de la finition du hall d'entrée, disant que son vestibule n'est pas regardable et qu'elle voulait plus ; pour le Tribunal, cela ne relève en rien des points soumis en arbitrage, la décision de l'Administrateur ne traite que de :

L'entrepreneur devra compléter les travaux d'installation, de même qu'il devra corriger les déficiences au parement du hall d'entrée, déterminer la source de l'infiltration d'eau et **corriger les planches endommagées**.

De plus, la **finition et le scellement des ouvertures** sont à faire, tout comme il devra également **fixer adéquatement les planches** le nécessitant.



[185] Le Tribunal n'a pas vu dans les conclusions un ajout autre que ce qui est dans les conclusions.

## **7. Aucun paiement à ce jour**

[186] L'Entrepreneur allègue la Bénéficiaire n'avait rien payé.

[187] La Bénéficiaire a prouvé avoir payé presque tout le contrat (voir ci-haut aux paragraphes [104]).

[188] Le dossier montre (sous réserves de tout état de compte qui n'a pas été produit au dossier, puisque les sommes indues, si elles existent, n'ont pas fait partie des éléments sur lesquels le soussigné avait à trancher) :

[188.1] un solde dû, au formulaire de réclamation des Bénéficiaires (à la page 47 du cahier de pièces de l'Administrateur) à l'effet que la Bénéficiaire écrit avoir un solde impayé de \$5,590 plus un non-paiement d'un ajout demandé de \$6,000 ;

[188.2] des arrangements entre l'Entrepreneur et TrioC, dont les détails n'ont pas été mis en preuve et qui relèvent du droit commun.

[189] Le Tribunal rejette cette allégation comme non pertinente à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et toute réclamation de somme due de part et d'autre relève des tribunaux de droit commun, à supposer que les parties aient un recours fondé et le tout, sous réserves de la prescription et des règles du droit commun.

## **Demande d'arbitrage accueillie : 2. Robinet extérieur**

[190] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant au robinet extérieur.

[191] Avec égards, les Bénéficiaires sont propriétaires de leur maison et peuvent installer le nombre de robinets qu'ils veulent.

[192] Le différend à trancher n'est pas si la Bénéficiaire voulait et veut une deuxième sortie d'eau, mais bien ;

[192.1] si, comme le plaide les Bénéficiaires et comme l'a statué la GCR, la GCR est responsable d'installer une deuxième sortie d'eau parce que cela faisait déjà partie du contrat d'entreprise pour laquelle, un prix a été fixé ;  
ou

[192.2] si, comme le plaide l'Entrepreneur qui s'est pourvu en arbitrage, c'est hors le contrat d'entreprise cautionné par la GCR.

[193] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>13</sup> :

---

<sup>13</sup> 2006 QCCA 887.



## B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresse de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »<sup>14</sup>

[194] Le Tribunal doit déterminer si les éléments dénoncés par les Bénéficiaires constituent ou non une malfaçon couverte par le plan de garantie géré par l'Administrateur le tout, à la suite d'un procès *de novo*<sup>15</sup>, au cours duquel, autant les Bénéficiaires que l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle.

[195] Les Bénéficiaires plaident que sur les plans il est écrit en note que la plomberie sera discutée avec les Bénéficiaires ;

[195.1] le Tribunal conclut que cette clause n'est pas un chèque en blanc quant à la responsabilité de la GCR pour combler tous les désirs des Bénéficiaires que ce soit pour 2, 4 ou 10 robinets extérieurs.

[196] C'est directement au plombier David Michaud sur le chantier que la Bénéficiaire a demandé un deuxième robinet extérieur.

[197] David Michaud n'a pas témoigné.

[198] D'une part, Éric Coulombe affirme supposer que le plombier n'a pas voulu lui envoyer d'autres suppléments – pour rappel, l'Entrepreneur réclame \$6,000 pour des extras.

<sup>14</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

<sup>15</sup> [20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux. [...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...] : 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76]. *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, alors arbitre, aujourd'hui j.c.s., paragraphe [130].



[199] D'autre part, la Bénéficiaire affirme que pour le plombier, c'était trop compliqué ;

[199.1] le Tribunal ignore qui a mis dans la tête de la Bénéficiaire que le coulage de béton du plancher lui causait un problème :

[199.1.1] pour installer un branchement sur une conduite d'eau déjà existante ;

[199.1.2] pour installer une nouvelle conduite qui mène à un mur extérieur ;

[199.1.3] pour y installer un robinet extérieur.

[200] L'Entrepreneur a prouvé que ce deuxième robinet ne faisait pas partie de ses obligations contractuelles couvertes par la GCR.

[201] Les Bénéficiaires ont fait le choix d'obtenir leur maison en séparant eux-mêmes des tranches, les plans chez Patriote et l'installation chez TrioC.

[202] Éric Coulombe a affirmé avoir construit selon les plans de Maisons Patriote *by the book*.

[203] Les Bénéficiaires plaident que d'après les notes prises par la Bénéficiaire elle a discuté du deuxième robinet en 2021 ;

[203.1] les notes de discussions tenues longtemps avant la conclusion d'un contrat mentionnant qu'on a parlé de ci et de ça, ne sont pas en elle-même probantes pour conclure que la GCR est responsable comme caution ;

[203.2] d'ailleurs en contre-interrogatoire, en référant à ses notes (B-1 et s.), à la question « tout ce que vous avez dit avec Éric Coulombe, est-ce que c'est au contrat? »

[203.2.1] la Bénéficiaire répond *il y a des choses oui, il y a des choses non*.

[204] Les Bénéficiaires plaident, comme élément de preuve que c'était inclus au contrat, la décision de la GCR qui a statué que c'était *prévu*.

[205] La GCR s'est basée sur l'affirmation de l'expert Luc Babin, ingénieur, qui écrit dans son rapport (page 144/364) : *Deux (2) prises d'eau extérieures étaient prévues. Aucune installée ;*

[205.1] toutefois, la GCR a basé sa décision sur l'opinion juridique d'un expert technique, preuve que la Cour d'appel a jugé inadmissible et à proscrire ; dans l'affaire *Les Habitations Mont-Carleton Inc. c. Dunn et Gosselin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*<sup>16</sup>, le Tribunal soussigné rejeta ainsi certaines conclusions de l'ingénieur Babin (dans un autre dossier que le présent) :

<sup>16</sup> *Les Habitations Mont-Carleton Inc. c. Dunn et Gosselin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* SORECONI 171109001, 7 décembre 2017 (Roland-Yves Gagné, arbitre), <https://t.soquij.ca/c5Q4P>



[225] Cette partie « opinion juridique » du rapport d'expert de l'ingénieur Babin portant sur la personne qui doit être tenue responsable d'après son étude des contrats, est non pertinente pour décider de la question de droit que le Tribunal d'arbitrage doit trancher.

[226] Le Tribunal d'arbitrage rappelle la position de la Cour d'appel à ce sujet :

[226.3] *Fournier c. Lamonde*[28]<sup>17</sup>

[21] À mon avis, cette preuve était inadmissible. Comme l'enseignent la doctrine[29]<sup>18</sup> et la jurisprudence[30]<sup>19</sup>, le rôle d'un expert consiste à fournir des « renseignements scientifiques et une conclusion qui, en raison de la technicité des faits, dépassent les connaissances et l'expérience du juge ».

[22] L'interprétation de contrats et de textes juridiques relève incontestablement des connaissances du juge. En conséquence, l'usage d'opinions juridiques dans de telles circonstances est à proscrire. En plus d'être inutile et non pertinent, ce procédé est coûteux. Je reconnais que, dans certaines occasions, une telle opinion est nécessaire. C'est notamment le cas lorsqu'il est question d'établir la teneur d'une loi étrangère (art. 2809 C.c.Q.) ou une pratique notariale[31]<sup>20</sup> mais, en règle générale, l'opinion juridique n'est pas admissible pour « renseigner » le juge, qui est lui-même un expert en matière d'interprétation juridique.

[206] Le Tribunal conclut de la preuve, tel qu'en a témoigné Éric Coulombe que le plombier n'a pas voulu ajouter un autre extra ou supplément au contrat.

[207] Rien n'empêche les Bénéficiaires de faire poser un deuxième robinet, mais la GCR n'en n'est pas responsable, conclure autrement serait décider à l'encontre de la preuve et du droit applicable.

[208] Pour tous ces motifs, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant à la pose d'un deuxième robinet extérieur est accueillie.

### DÉLAI D'EXÉCUTION

[209] La décision initiale donnait comme date d'exécution le 28 juin 2024, délai de rigueur – la présente est signée le 10 septembre 2024.

[210] Considérant que les Bénéficiaires ont affirmé qu'une décision supplémentaire sur des travaux correctifs sera rendue par la GCR d'ici à la fin septembre 2024, le

<sup>17</sup> [28] 2004 RDI 267.

<sup>18</sup> [29] Léo Ducharme, *L'administration de la preuve*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2001, p.158-159; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2003, p.306; *Preuve et procédure, Collection de droit 2002-2003*, Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2002, p.259-260.

<sup>19</sup> [30] *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374; *Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada ltée*, [1985] J.Q. no 96; *B.D. c. F.P.*, [1995] A.Q. no 785.

<sup>20</sup> [31] *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374; *Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada ltée*, [1985] J.Q. no 96; *B.D. c. F.P.*, [1995] A.Q. no 785.



Tribunal fixe à deux mois après cette décision supplémentaire, soit le 30 novembre 2024, la nouvelle date d'exécution des points pour lesquels le Tribunal rejette la demande d'arbitrage et maintient la décision de la GCR.

### FRAIS

[211] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi : **123.** Les coûts de l'arbitrage sont **partagés à parts égales entre** l'administrateur et l'entrepreneur **lorsque ce dernier est le demandeur.** [...]

[212] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur de la demande d'arbitrage, avec<sup>21</sup> les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.

### CONCLUSION

[213] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[213.1] Quant au point 5. Robinet extérieur :

[213.1.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, **REJETTE** la décision de la GCR quant à la pose d'un deuxième robinet extérieur ;

[213.2] Quant à tous les autres éléments portés en arbitrage par l'Entrepreneur :

[213.2.1] **REJETTE** la Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, **MAINTIENT** la décision de la GCR du 4 mars 2024, sous réserves quant au délai d'exécution qui est fixé au 30 novembre 2024 à 17 :00, cette date étant un délai de rigueur ;

[213.3] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, 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 l'organisme d'arbitrage CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 10 septembre 2024



**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

<sup>21</sup> *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61].

